

Antrag des Regierungsrates vom 1. September 2021

**5751**

**Beschluss des Kantonsrates  
über die Genehmigung eines Beitrags aus dem  
Gemeinnützigen Fonds an den Verein Kloster Kappel  
für das Projekt «Revitalisierung und Entwicklung  
der Domäne Kloster Kappel»**

(vom .....

*Der Kantonsrat,*

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 1. September 2021,

*beschliesst:*

I. Die Gewährung eines Beitrags von Fr. 11 000 000 aus dem Gemeinnützigen Fonds an den Verein Kloster Kappel für das Projekt «Revitalisierung und Entwicklung der Domäne Kloster Kappel» wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Regierungsrat.

---

**Bericht**

Gemäss dem Lotteriefondsgesetz vom 2. November 2020 (LFG; LS 612) entscheidet der Regierungsrat auf Antrag der zuständigen Direktion über die Gewährung von Beiträgen aus dem Gemeinnützigen Fonds. Übersteigt ein Beitrag 1 Mio. Franken, bedarf der Entscheid der Genehmigung des Kantonsrates. Das fakultative Referendum ist ausgeschlossen (§ 9 Abs. 1 LFG). Der Entscheid kann mit Bedingungen und Auflagen verbunden werden (§ 9 Abs. 4 LFG). Bedingungen und Auflagen von untergeordneter Bedeutung kann die Fondsverwaltung nachträglich ganz oder teilweise aufheben (§ 9 Abs. 5 LFG).

Die Finanzdirektion beantragt dem Regierungsrat vorliegend, einen Beitrag von Fr. 11 000 000 zu gewähren, welcher der Genehmigung des Kantonsrates bedarf. Sie hat zum Gesuch die erforderlichen Stellungnahmen der betroffenen Fachdirektionen eingeholt.

Der Betrag ist im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2022–2025 eingestellt.

## **A. Beitragsgesuch**

Der Verein Kloster Kappel hat mit Gesuch vom 28. Oktober 2019 die Gewährung eines Beitrags von ursprünglich Fr. 11 870 000 aus dem Gemeinnützigen Fonds (dem vormaligen Lotteriefonds) an das Projekt «Revitalisierung und Entwicklung der Domäne Kloster Kappel» beantragt. Am 4. Juli 2021 teilte der Verein mit, dass er um einen um Fr. 870 000 verminderten Beitrag von nunmehr 11 Mio. Franken ersuche.

### **1. Ausgangslage**

Das ehemalige Zisterzienserkloster Kloster Kappel in Kappel am Albis aus dem Jahr 1185 ist ein Kulturgut von nationaler Bedeutung und blickt auf eine bewegte Geschichte zurück. Die aus Kirche, Klostergebäude und verschiedenen weiteren Gebäuden bestehende Klosterdomäne liegt an wunderschöner Panoramalage mit Sicht auf die Alpen. Mit Ausnahme der historischen Klostergebäude besteht für die Anlage ein Sanierungs- und Umnutzungsstau.

## **2. Gesuchstellende Organisation**

### **2.1 Rechtliche Grundlagen und Vereinsmitgliedschaft**

Der Verein Kloster Kappel (VKK) ist seit 1916 im Handelsregister des Kantons Zürich eingetragen. Seine Tätigkeit beruht auf den Vereinsstatuten vom 26. August 2013. Mitglieder des VKK sind die 13 evangelisch-reformierten Kirchgemeinden des Bezirks Affoltern und seit 1967 die Evangelisch-reformierte Landeskirche des Kantons Zürich.

## **2.2 Vereinszweck**

Gemäss Art. 2 der Vereinsstatuten besteht der Vereinszweck darin, die Domäne Kloster Kappel zugunsten der Öffentlichkeit langfristig zu erhalten und zeitgemäss weiterzuentwickeln. Er stellt der Evangelisch-reformierten Landeskirche die Räumlichkeiten zur Verfügung, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgabe benötigt.

## **2.3 Vereinsorganisation**

Vereinsorgan ist einerseits die Kappelerpflege. Sie ist die Vereinsversammlung im Sinne von Art. 64 ff. ZGB (SR 210) und setzt sich aus je zwei Delegierten der Kirchgemeinden und der Landeskirche, damit aus insgesamt 28 Personen, zusammen. Die beiden anderen Organe sind der aus sieben Personen bestehende Vorstand und die Revisionsstelle.

## **2.4 Vereinsfinanzierung**

Der VKK ist nicht gewinnorientiert. Die erarbeiteten Mittel werden vollumfänglich in den Unterhalt der ihm anvertrauten Liegenschaften investiert. Die Vereinsorgane arbeiten weitestgehend ehrenamtlich, womit die Verwaltungskosten minimal ausfallen. Aus diesen Gründen ist der VKK steuerbefreit.

Für die Erfüllung seiner Aufgaben, namentlich den Unterhalt der ihm anvertrauten Liegenschaften, stehen dem VKK die aus der Vermietung von Wohnungen und gewerblichen Räumen und der Verpachtung des Landwirtschaftsbetriebs resultierenden Einnahmen zur Verfügung. Der VKK erhält keine öffentlich-rechtlichen Subventionen und keine Beiträge privater Dritter. Die Miet- und Pachtzinsen sind sozialverträglich angesetzt, die Nutzung der Objekte eingeschränkt. Der Unterhalt der Immobilien, der Infrastruktur und des Areals ist dagegen aufwendig.

Die Evangelisch-reformierte Landeskirche betreibt als «Ankermietlerin» in den historischen Gebäuden ein öffentliches Seminarhotel und Bildungshaus und hat sich zum Unterhalt der gemieteten historischen Gebäude verpflichtet.

# **3. Die Domäne Kloster Kappel**

## **3.1 Das Klosterensemble**

Die Domäne Kloster Kappel mit dem ehemaligen Zisterzienserkloster liegt an der Südgrenze des Kantons Zürich. Das Areal umfasst 52 ha Land und 4 ha Wald. Die Klosteranlage wird in ihrer Mitte geprägt

durch die gotische Kirche mit dem markanten Dachreiter (Kirchturm). Im Süden schliessen die historischen Klostergebäude, im Osten das Haus am See, im Norden das alte Schulhaus, das Wohnhaus «Pöschтли», die Postscheune, das Magazin und das Pfarrhaus und im Westen die landwirtschaftlichen Gebäude, die Schreinerei, die Schlosserei sowie das Riegelhaus an.

### **3.2 Geschichtlicher Hintergrund**

Die Entstehung der Klosteranlage geht auf das 12. Jahrhundert zurück, ist historisch betrachtet eng mit der Geschichte des Kantons Zürich verbunden und kann vereinfacht in vier Zeitepochen eingeteilt werden: Klosterzeit bis zur Reformation (1185–1527), Zeit der Amtsleute (1541–1803), Armenanstalt (1836–1981), Seminarhotel- und Bildungshaus (seit 1983). In unmittelbarer Umgebung des Klosters befinden sich die Mahnmale Milchsuppenstein und Schlachtdenkmal, die an die beiden Kappelerkriege von 1529 und 1531 erinnern. Nach der Reformation befand sich die Domäne im Staatseigentum. Amtmänner verwalteten das Klostergut mit Landwirtschaft und Nebenbetrieben und versorgten sozial Bedürftige mit dem Nötigsten. Anfang des 19. Jahrhunderts trennte sich der Staat von diesen Gütern und den damit verbundenen Aufgaben. 1834 ersteigerte die Gemeinnützige Gesellschaft des Bezirks Affoltern die Domäne und verkaufte sie den reformierten Kirchgemeinden des Bezirks Affoltern, die dort eine Armenanstalt einrichten wollten. Im gleichen Jahr wurde der Trägerverein «Anstalt Kappel» gegründet. 1836 konnte die Anstalt eröffnet werden. Sie nahm Arme, Waisen, Pflegebedürftige und Betagte aus dem Bezirk auf. Ab 1960 zwangen zunehmende wirtschaftliche Defizite die Verantwortlichen zum Handeln. 1980 wurde die Anstalt geschlossen, und die Landeskirche richtete ein Bildungshaus ein, das seit 2008 den Namen Seminarhotel und Bildungshaus Kloster Kappel trägt.

### **3.3 Die Bedeutung der Domäne für die Zürcher Bevölkerung heute**

Die Domäne Kloster Kappel ist für die Bevölkerung des Kantons Zürich von herausragender kultureller und historischer Bedeutung. Sie ist als Kulturdenkmal von nationaler Bedeutung im Bundesinventar für schützenswerte Ortsbilder (ISOS) aufgeführt. Der Ort ist für den Kanton ein lebendiger Geschichtszeuge, umfassend acht Jahrhunderte, eingebettet in die ebenfalls geschützte Kulturlandschaft, mit einmaliger Sicht auf Voralpen und Alpen. Im unmittelbaren Umfeld des Klosters haben 1529 und 1531 im Zusammenhang mit der Reformation Ereignisse stattgefunden, die das Gesicht des Kantons auf Dauer veränderten und prägten. Heinrich Bullinger unterrichtete ab 1523 am Kloster

Kappel. Er war ab Dezember 1531 Nachfolger von Huldrych Zwingli als Antistes der Zürcher Kirche und verantwortlich dafür, die Reformation in Zürich dauerhaft zu festigen und zu konsolidieren.

#### **4. Eigentums- und Besitzverhältnisse**

Aufgrund der vielfältigen geschichtlichen Entwicklung der Domäne Kloster Kappel sind die Eigentums- und Besitzverhältnisse auf dem Areal recht kompliziert. Die gotische Kirche gehört dem Kanton Zürich. Sie ist neben dem Grossmünster und der Klosterkirche Rheinau die einzige Kirche, die der Kanton in seinem Eigentum behalten hat. Das Pfarrhaus steht im Eigentum der Kirchgemeinde Kappel am Albis. Die Zufahrtsstrasse vom Haupteingang Nord bis zur Kirche ist im Eigentum der Gemeinde Kappel am Albis. Den Milchviehstall und den 2019 neu erstellten Jungviehstall nutzt die Pächterfamilie im vom VKK gewährten Baurecht. Die Flurstrasse vom früheren Restaurant «Pöschli» über das Pächterhaus bis zum südwestlichen Arealausgang ist im Eigentum der Unterhaltsgenossenschaft Kappel am Albis. Das übrige Areal samt dem landwirtschaftlich bewirtschafteten Land ist im Eigentum des VKK. Die historischen Klostergebäude, d. h. das Konventgebäude samt Kreuzgarten, das Amtshaus und das Haus am See, hat der VKK der Evangelisch-reformierten Landeskirche zum Betrieb eines öffentlichen Seminarhotels und Bildungshauses (3-Sterne-Standard) vermietet. Mit gleichem Vertrag wurde auch die Unterhaltspflicht für die genutzten Gebäude der Evangelisch-reformierten Landeskirche übertragen.

Das von der Landeskirche betriebene Seminarhotel und Bildungshaus versteht sich nicht als geschlossenes kirchliches Haus. Es steht der Allgemeinheit zur Verfügung. Es beherbergt Gäste aus Kirche, Wirtschaft, Politik und Nonprofitorganisationen und organisiert themenorientierte, öffentliche Führungen. Besucherinnen und Besucher, ob Einzelgäste oder Gruppen, schätzen die besondere Ausstrahlung und Ruhe dieses Ortes.

#### **5. Unterschiedlicher Unterhaltszustand**

Die Gebäude der Domäne Kloster Kappel befinden sich in unterschiedlichem Unterhaltszustand.

Der Kanton als Eigentümer der Kirche und die Kirchgemeinde Kappel am Albis als Eigentümerin des Pfarrhauses sind für den angemessenen Unterhalt dieser Gebäude verantwortlich.

Die Landeskirche als Verantwortliche für den Unterhalt der historischen Klostergebäude hat diese mit Investitionen von rund 30 Mio. Franken in den letzten 35 Jahren unter ständiger enger Mitwirkung der kantonalen Denkmalpflege mit grossem Engagement unterhalten und weiterentwickelt. Die historischen Klostergebäude sind heute in einem guten Zustand und erfreuen sich bei den Hotelgästen, Tagesbesucherinnen und -besuchern sowie Veranstaltern von Anlässen grosser Beliebtheit. Am 1. September 2019 konnte der jüngste Entwicklungsschritt eingeweiht werden: die Erneuerung der klösterlichen Gemüse- und Gewürzgärten zwischen dem Konvent und der südlichen Klostermauer.

Der VKK konnte beim Unterhalt der in seiner Verantwortung liegenden Gebäude damit nicht mithalten. Eine Ausnahme bildet das alte Schulhaus, das 2009 saniert und baulich auf den neuesten Stand gebracht wurde. Der Unterhalt der übrigen Gebäude, im Wesentlichen das ehemalige Gasthaus «Pöschkli», die Postscheune, das Pächterhaus, die Schreinerei, die Schlosserei, die alte und neue Rinderscheune und das Riegelhaus, sowie die Pflege der Infrastruktur und Umgebung mussten wegen fehlender Mittel vernachlässigt werden. Ein Sanierungs- und Umnutzungsstau ist die Folge. Die einzigen dafür zur Verfügung stehenden Mittel, die beschränkten Miet- und Pachtzinserträge, reichten für weiteren Unterhalt und eine zeitgemässe Erschliessung nicht aus. Ein wesentlicher Grund für den heutigen Umnutzungsstau besteht darin, dass nach der Aufhebung der Anstalt die Mittel gefehlt haben, um den Wechsel von der Nutzung der Anlage als Anstalt zu einer neueren, zeitgemässen Nutzung – mit Ausnahme der historischen Klostergebäude – zu vollziehen. Hier setzt das Projekt «Revitalisierung und Entwicklung der Domäne Kloster Kappel» an. Das Projekt mit seinem Finanzierungsmodell soll dazu verhelfen, den Sanierungs- und Umnutzungsstau abzutragen und Mehreinnahmen so weit zu ermöglichen, dass der VKK den Unterhalt und die Weiterentwicklung der in seiner Verantwortung liegenden Gebäude künftig mit den Miet- und Pachteinnahmen selbst tragen kann. Die Mehreinnahmen werden für die Verzinsung und Amortisation der Hypotheken sowie für künftigen Unterhalt und künftige Investitionen verwendet.

## **6. Das Projekt «Revitalisierung und Entwicklung der Domäne Kloster Kappel»**

### **6.1 Planungsbeitrag des Lotteriefonds und Projektwettbewerb**

Der Vorstand des VKK stellte 2010 anlässlich einer Standortbestimmung fest, dass er sich eine der Bedeutung dieses Kulturgutes angemessene Revitalisierung und Entwicklung ohne Hilfe Dritter nicht leisten

kann. Er trat deshalb mit der Anfrage an die Fondsverwaltung des damaligen Lotteriefonds heran, ob und unter welchen Bedingungen die Planung und Realisierung eines Projekts «Revitalisierung und Entwicklung der Domäne Kloster Kappel» unterstützt werden könne. In Absprache mit der Fondsverwaltung des Lotteriefonds reichte der VKK 2011 ein Gesuch um Bewilligung eines Planungsbeitrags von Fr. 500 000 ein. Der Regierungsrat bewilligte mit Beschluss Nr. 178/2012 den beantragten Beitrag unter Auflagen. Die wichtigsten Auflagen bestanden darin, dass der VKK das gesamte Vorhaben in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege und in Teilen mit der Direktion der Justiz und des Innern durchführen und an den Beginn der Planungsarbeiten einen nach den Vorschriften des GATT/WTO ausgeschriebenen, internationalen Projektwettbewerb stellen müsse. In der Wettbewerbsjury mussten das kantonale Hochbauamt und die kantonale Denkmalpflege mit Stimmrecht vertreten sein.

In der Folge führte der VKK einen Projektwettbewerb durch, aus dem das Projekt «intra muros – extra muros» des niederländischen Ateliers Kempe Thill Architects and Planners (AKT) zusammen mit bbz Landschaftsarchitekten aus Bern (bbz) als Sieger hervorging.

## **6.2 Projektorganisation**

Für die weiteren Planungs- und Realisierungsarbeiten baute der VKK eine den Auflagen gemäss RRB Nr. 178/2012 genügende Projektorganisation auf. Als strategisches Führungsorgan wurde ein Projektausschuss eingesetzt, in dem der Kanton und der VKK mit je zwei Personen vertreten sind, wobei die eine Vertretung des Kantons aus der kantonalen Denkmalpflege stammt. Operatives Führungsorgan ist das Projektteam, in dem eine Abordnung der kantonalen Denkmalpflege, die Planer (AKT und bbz) sowie Vertreterinnen oder Vertreter des VKK Einsitz haben. Eine Vertreterin oder ein Vertreter des VKK führt das Projektteam und nimmt zugleich mit beratender Stimme an den Sitzungen des Projektausschusses teil.

## **6.3 Masterplan und zweiter Lotteriefondsbeitrag**

Im Anschluss an den Projektwettbewerb wurde das Siegerprojekt weiter ausgearbeitet und in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege ein Masterplan erarbeitet, der die Eckwerte für die Aufwertung und Weiterentwicklung des ehemaligen Zisterzienserklosters Kappel am Albis festsetzte. Zielsetzungen waren insbesondere die Stärkung der Gesamtwirkung der ehemaligen Klosteranlage, die räumliche Ordnung und Entflechtung der verschiedenen Nutzungszonen sowie die Klärung der Zugangssituation und der Parkierung. Mit der Erneuerung der Bauten und einem erweiterten und modernisierten Vermie-

tungsangebot sollte die wirtschaftliche Grundlage für die langfristige Erhaltung der einmaligen Anlage gestärkt werden. Grundlage für den Masterplan bildete der 2013 unter dem gleichen Titel durchgeführte und mit Mitteln des Lotteriefonds unterstützte Projektwettbewerb. Der Masterplan sichert die gesamtheitliche Betrachtungsweise und zeigt auf, wie vorhandene Qualitäten bewahrt, Defizite behoben und Potenziale genutzt werden können. Er definiert einen stabilen Rahmen, innerhalb dessen sich das Areal weiterentwickeln kann und soll. Der Masterplan dokumentiert eine gemeinsame Haltung des Vereins Kloster Kappel, des Kantons Zürich, der Evangelisch-reformierten Landeskirche und der Gemeinde Kappel am Albis. Er bildet eine wichtige Grundlage für weitere, vertiefende Konzepte und konkrete Bauprojekte. Vorbehalten bleibt das ordentliche Baubewilligungsverfahren.

Mit Beschluss Nr. 1204/2017 bewilligte der Regierungsrat unter Auflagen einen zweiten Planungsbeitrag von Fr. 480 000 aus dem Lotteriefonds, um die begonnene Planung des Masterplans bis und mit Baueingabe fortzusetzen und die Kosten mit einer Genauigkeit von  $\pm 15\%$  ermitteln zu können.

Am 22. März 2018 wurde der Masterplan vom damaligen Vorsteher der Baudirektion, vom Kirchenratspräsidenten, vom Kirchenratsschreiber, vom Gemeindepräsidenten von Kappel am Albis, vom Präsidenten des VKK sowie von dessen Aktuar unterzeichnet.

Folgende Kernelemente kennzeichnen den Masterplan:

- Konzentration der Parkplätze
- Klärung der Eingangssituation
- Belebung des Areals durch neuen Wohnraum
- Neuordnung des Landwirtschaftsbetriebs
- Schaffung einer betrieblichen und räumlichen Ordnung
- Gartenterrasse
- Klösterliche Gartenkultur

### 6.3.1 Klärung der Zugangssituation

Als Folge der heute dezentralen Parkierung betreten Besucherinnen und Besucher das Klosterareal heute über mehrere, teilweise schwer auffindbare Zugänge. Eine zentrale Parkierung und eine ergänzte Mauer am nördlichen Rand schaffen eine klare Zugangssituation. Personen werden entlang der nördlichen Mauer zur «Pforte» beim Schulhaus geführt. Der östliche Zugang als Verbindung zur Bushaltestelle bleibt erhalten.

### 6.3.2 Neue Wohnungen, zusätzliche Mieterträge

Einerseits wird die Domäne durch neue Wohnungen belebt, sei dies durch die Umnutzung schwer vermietbarer Gewerberäume oder durch die Schaffung neuer Wohnungen. Andererseits sind für den auf lange Sicht selbsttragenden Betrieb und Unterhalt der Domäne zusätzliche Mieteinnahmen unabdingbar. Dieses Ziel wird ohne zusätzliches Bauvolumen erreicht.

### 6.3.3 Ergänzung der Mauer als ordnendes und schützendes Element

In Anlehnung an den Zustand im 18. Jahrhundert wird die Umfassungsmauer der Domäne im nördlichen und nordöstlichen Bereich ergänzt. Die vervollständigte Mauer als strukturierendes und schützendes Element gliedert die Anlage in ein klar ablesbares Innen und Außen. Zwischen Haus am See und altem Schulhaus entsteht so anstelle des Parkplatzes mit dem neu angelegten Baumgarten eine vom Verkehr abgeschirmte, einladende neue Grünzone.

### 6.3.4 Neuordnung und Entflechtung der Landwirtschaft

Die Tierhaltung wurde konsequent «extra muros» angeordnet. Westlich des bestehenden Milchviehstalls wurde 2019 ein neuer Jungviehstall als Ersatz für die «intra muros» gelegene, umgenutzte Rinderscheune gebaut. Der heutige Milchviehstall wird den aktuellen Tierschutzbestimmungen angepasst und mit Aussenliegeboxen erweitert. Damit wird die Tierhaltung an den Rand der Domäne verlegt. In den verbleibenden landwirtschaftlichen Gebäuden «intra muros», d.h. in der alten und neuen Rinderscheune, werden keine Tiere mehr gehalten.

### 6.3.5 Neuordnung der Gärten «intra muros»

Der Gemüsegarten südlich der bestehenden Mauer wird aufgehoben. Damit wird die prägende Südansicht der Domäne gestärkt. Die Gärten werden ins Innere der Klostermauern verlegt. Südlich und westlich des Konventgebäudes entstehen ein Zier- und Kräutergarten sowie ein Schaugarten mit «pro specie rara»-Kulturpflanzen zur Samengewinnung. Auch der Kreuzgarten wird neu gestaltet. Mit diesen Massnahmen soll die klösterliche Gartenkultur wieder erfahrbar werden.

### 6.3.6 Autofreie Innenzone

Die Parkierung wird neu «extra muros» angeordnet. Vier dezentrale Parkplätze werden in einer einzigen Anlage an der Ankunftsseite nördlich der Domäne zusammengefasst. Damit wird die Domäne «intra muros» weitgehend frei von PW-Verkehr. Die Unfallgefahr mit den heute unübersichtlichen Einmündungen in die Hauptstrasse wird ver-

ringert. Die Anzahl Parkplätze gemäss Projekt entspricht dem heutigen Bestand.

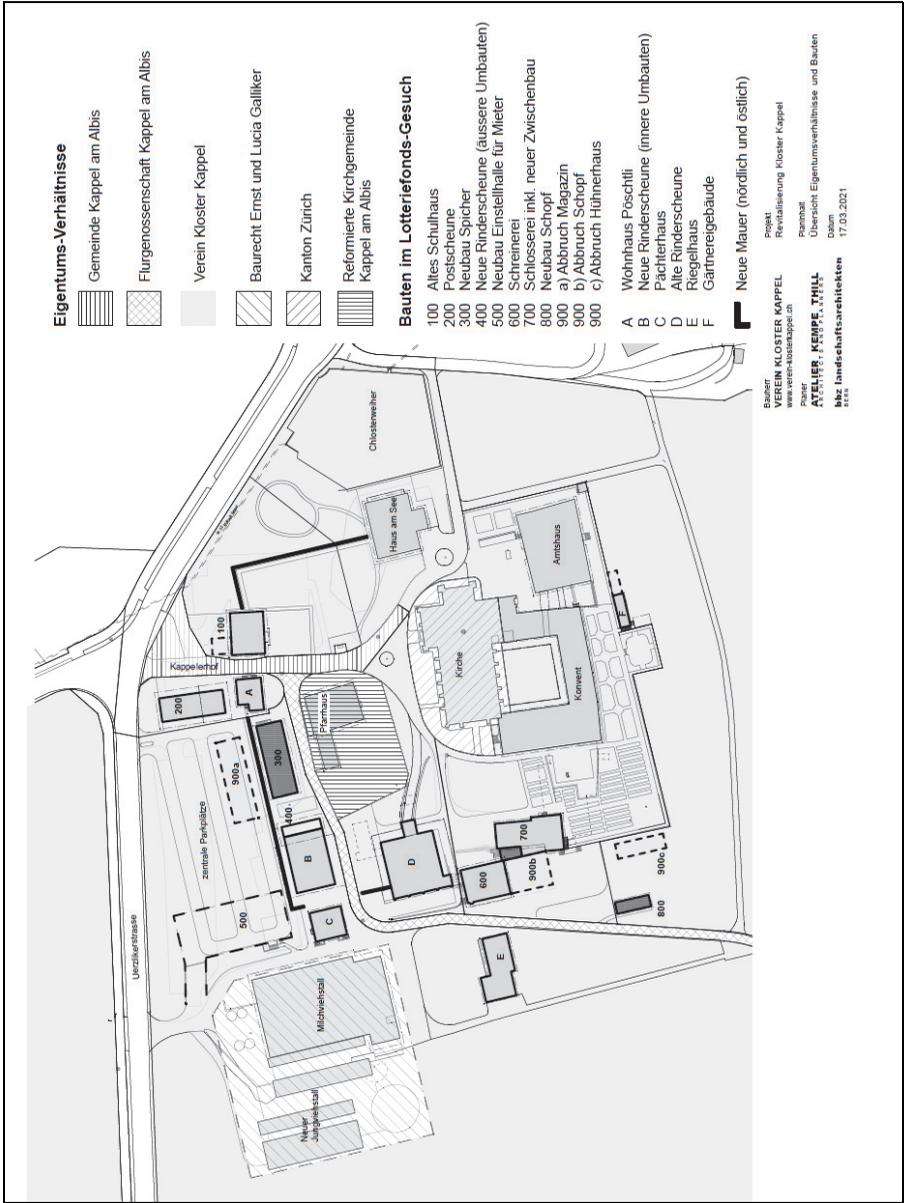
Die verschiedenen Kernelemente des Masterplans hängen zusammen, sind miteinander verflochten und führen nur bei gesamthafter Verwirklichung zum angestrebten Ziel, die Gesamtwirkung der ehemaligen Klosteranlage zu stärken, die Räume zu ordnen, die verschiedenen Nutzungszonen zu entflechten sowie die Zugangssituation und die Parkierung zu klären.

#### **6.4 Vorgezogene Teilprojekte**

Im Bereich Landwirtschaft musste innert der vom Kanton angesetzten Frist der bestehende Milchviehstall den verschärften Tierschutzbestimmungen angepasst werden. Das machte es notwendig, das Teilprojekt «Neuordnung und Entflechtung Landwirtschaft» sofort in Angriff zu nehmen. Es ist inzwischen umgesetzt.

Im Bereich Hotellerie musste das über 30-jährige Flachdach über der unterirdischen Küche saniert werden. Um in der für die Besucherinnen und Besucher des Klosters wichtigen südwestlichen Ecke der Domäne mehrere bauliche Eingriffe hintereinander zu vermeiden, ist zusammen mit dieser Sanierung das Teilprojekt «Neuordnung der Gärten intra muros» realisiert worden. Die neuen Kräuter- und Gemüsegärten konnten am 1. September 2019 eingeweiht werden.

Für diese Teilprojekte werden keine Mittel aus dem Gemeinnützigen Fonds beansprucht.



## 7. Das Projekt «Revitalisierung und Entwicklung der Domäne Kloster Kappel» im Einzelnen

Die nachfolgend aufgeführten Teilprojekte sind Gegenstand des Hauptprojekts bzw. des vorliegenden Gesuchs um einen Beitrag aus dem Gemeinnützigen Fonds (GF). Die Kosten für die Teilprojekte wurden mit einer detaillierten Kostenschätzung  $\pm 15\%$  ermittelt. Daraus wurden die Projektbudgets abgeleitet.

1. *Altes Schulhaus (100)* *Kosten: Fr. 98 000*  
*davon GF: Fr. 98 000*

Das bis ungefähr 1980 als Schulhaus der Schulgemeinde Kappel am Albis genutzte Gebäude enthält heute Wohnungen, Gewerberäume sowie im Untergeschoss Archivräume des VKK. Das Gebäude selbst wurde kürzlich saniert und bedarf keiner weiteren Massnahmen. Im nördlichen Vorbau sind eine Garage und ein Abstellraum für Container usw. untergebracht. Das Projekt sieht vor, diesen Vorbau zugunsten einer Erweiterung des Vorplatzes abzubauen und die Eingangspartie zum Treppenhaus neu zu gestalten.

2. *Postscheune (200)* *Kosten: Fr. 289 000*  
*davon GF: Fr. 289 000*

Im Erdgeschoss der Postscheune sind heute ein Uhrenatelier (anstelle der ehemaligen Poststelle), zwei Garagen und der Traforaum des EKZ untergebracht. Das Ober- und Estrichgeschoss dient einem örtlichen Verein als Abstellraum.

Das Projekt sieht vor, neben dem vorhandenen Gewerberaum Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen sowie eine Fläche für die Kehrrichtensorgung einzurichten, teilweise als Ersatz des abzubrechenden Anbaus am alten Schulhaus. Gleichzeitig wird die Trafostation durch das EKZ zu dessen Lasten erneuert und verkleinert. Das Obergeschoss wird für die Unterbringung der Sammelobjekte aus einem Legat aus den 1930er-Jahren umgenutzt. Die Fassade und das Dach werden so weit renoviert, als dies für den Substanzerhalt nötig ist. Das Gebäude wird an den Heizverbund Koster Kappel angeschlossen.

3. *Abbruch Magazin (900a)* *Kosten: Fr. 84 000*  
*davon GF: Fr. 84 000*

Das Magazin dient heute zur Hälfte als Remise der Landwirtschaft. Im Untergeschoss sind Lagerräume und ein Dieseltank untergebracht, im Erdgeschoss eine Traktorengarage und eine Werkstatt sowie zwei vermietete Gewerberäume. Das Ober- und das Dachgeschoss dienen als Abstellraum und als Lager für Sammelobjekte aus dem Grob-Suter-Nachlass.

4. *Neubau «Spicher» (300)*

*Kosten: Fr. 2 576 000*  
*davon GF: Fr. 892 000*

In der Klosterdomäne fehlt heute ein Angebot an Kleinwohnungen. Das Projekt sieht vor, im Neubau «Spicher», der das Magazin ersetzen soll, solche Kleinwohnungen einzurichten. Der Neubau wird über einer massiven Unterkellerung als reiner Holzbau erstellt und enthält acht gleiche Kleinwohnungen/Studios, die dank der Maisonette-Typologie auf zwei Ebenen vielfältig nutzbar sind. Die Wohnungen eignen sich für eine längere oder kürzere Vermietung an Einzelpersonen oder Paare. Auf dem Süddach des Spichers ist eine 25–30-KWp-Photovoltaikanlage vorgesehen, die aber noch nicht Bestandteil der Baubewilligung ist. Die Evangelisch-reformierte Landeskirche hat Interesse daran, diese Wohnungen langfristig zu mieten. Dieser Neubau ist ein zentrales Element für die angestrebten zusätzlichen Mieterträge zur langfristigen Sicherstellung des Unterhalts der Domäne.

5. *Neue Rinderscheune**Innere Umbauten (B)*

*Kosten: Fr. 120 000*  
*davon GF: Fr. 120 000*

*Äussere Umbauten (400)*

*Kosten: Fr. 89 000*  
*davon GF: Fr. 89 000*

Das Gebäude ist vom VKK verpachtet. Bis zur Fertigstellung des neuen Jungviehstalls «extra muros» waren die Rinder hier untergebracht. Das Obergeschoss enthält ein Stroh- und Heulager.

Das Projekt «Innere Umbauten» sieht vor, die Tierhaltung aufzugeben und das Gebäude infolge Wegfalls des Magazins als Remise zu nutzen. Dazu sind ein verbesserter Zugang ins Dachgeschoss und verschiedene Anpassungen an die heutigen Brandschutzvorschriften nötig. Das Projekt «Äussere Umbauten» sieht vor, den östlichen Anbau der Rinderscheune rückzubauen, die Ostfassade wiederherzustellen und das Vordach statisch zu ertüchtigen. Der Raum unter dem Vordach wird als Abstellfläche für Gerätschaften dienen.

6. *Einstellhalle für Mieterinnen und Mieter (500)*

*Kosten: Fr. 1 099 000*  
*davon GF Fr. 0*

Die Mietparkplätze sind heute zum grossen Teil in Räumen bzw. unter Vordächern untergebracht, die abgebrochen oder umgenutzt werden. Den Mieterinnen und Mietern sind aber auch künftig Mietparkplätze zur Verfügung zu stellen. Ohne Parkplätze können die Mietobjekte an diesem Ort nicht vermietet werden.

Das Projekt sieht den Neubau von 25 unterirdischen Mietparkplätzen vor. Damit wird Ersatz für die heute innerhalb der Klosterdomäne angeordneten Garagen und Parkplätze für die Mieterinnen und Mieter

geschaffen. Die neue Einstellhalle ist ein einfacher Zweckbau, der sich geschickt dem bestehenden Gelände anpasst. Bei dieser Grösse der Unterniveaugarage kann auf eine mechanische Lüftung verzichtet werden. Es sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorgesehen. Die Erstellung dieser Unterniveaugarage ist keine Luxuslösung, sondern eine unerlässliche Voraussetzung für die Erreichung eines Kernelements des ganzen Projekts: der weitgehend autofreien Zone «intra muros». Für dieses Teilprojekt werden keine Mittel aus dem Gemeinnützigen Fonds beansprucht.

7. *Schreinerei, Abbruch Schopf*

<i>Abbruch Schopf (900b)</i>	<i>Kosten:</i>	<i>Fr. 59 000</i>
	<i>davon GF:</i>	<i>Fr. 59 000</i>
<i>Umbau Schreinerei (600)</i>	<i>Kosten:</i>	<i>Fr. 1 561 000</i>
	<i>davon GF:</i>	<i>Fr. 831 000</i>

Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss befinden sich eine Zimmerei-Werkstatt, im 2. Obergeschoss ein Atelier und ein Lagerraum für einen Teil der Grob-Suter-Sammlung. Die bestehenden Holzbalkendecken genügen den heutigen Anforderungen an Brandschutz, Schallschutz und Statik nicht mehr.

Das Projekt sieht vor, den südseitigen Schopf mit vier Mietgaragen und einem Holzlager abzubrechen. Damit wird die Südfassade der Schreinerei freigelegt und die ganze Westansicht auf das Ensemble Schreinerei-Schlosserei aufgewertet. Im Erdgeschoss wird der Gewerberaum in eine Atelierwohnung mit den nötigen Nebenräumen umgebaut. In den oberen Geschossen entstehen anstelle der Atelier- und Werkstatt Räume zwei zeitgemässe 3½-Zimmer-Wohnungen und Estrichräume für die Mieterinnen und Mieter. Zudem werden Zwischendecken und Treppenhaus erneuert. Die natürliche Belichtung wird durch eine neue Dachlukarne und die reaktivierten Fenster an der Südfassade wesentlich verbessert.

8. *Schlosserei (700)*

<i>Kosten:</i>	<i>Fr. 1 866 000</i>
<i>davon GF:</i>	<i>Fr. 1 496 000</i>

Im Erdgeschoss liegen die aus der Anstaltszeit stammende Schlosserei-Werkstatt sowie Personal- und Nebenräume des Seminarhotels. Das Untergeschoss mit weiteren Nebenräumen des Hotels verfügt im Quertrakt über eine direkte unterirdische Verbindung mit dem Hotel. In den zwei oberen Geschossen sind zwei 5-Zimmer-Wohnungen (Längstrakt) und eine 3-Zimmer-Wohnung sowie zwei separate Dachzimmer angeordnet. Die Bausubstanz ist stark sanierungsbedürftig; dies betrifft namentlich den westlichen Teil unter der Dachterrasse, den Boden im Erdgeschoss, die Zwischendecken und die Gebäudehülle. Die Wohnungen sind stark abgenutzt, die sanitären Anlagen am Ende der Lebens-

dauer. Das Projekt sieht den Umbau der Werkstatt im Erdgeschoss in einen Gewerberaum mit zugehörigen WC-Anlagen und Nebenräumen vor. Die Zwischendecken werden ersetzt oder ertüchtigt, der bestehende EG-Boden wird ersetzt. Der westlich gelegene Flachdachanbau muss weitgehend rückgebaut und neu erstellt werden. Die Gebäudehülle wird mittels Fensterersatz und Nachdämmungen den heutigen energetischen Anforderungen angepasst, und das Fassadenbild wird beruhigt. In den oberen Geschossen werden die Wohnungen total saniert und umgebaut. Es entstehen eine 4½-Zimmer- und zwei 3½-Zimmer-Wohnungen.

9. *Neuer Schopf/Kleintierstall*                      *Kosten: Fr. 203 000*  
       *(800, 900c)*    *davon GF: Fr. 203 000*

Das markante Nebengebäude mit Hühnerstall westlich der bestehenden Klostermauer ist zum einen baufällig, zum anderen beeinträchtigt es die Sicht von Westen auf die bestehende Klostermauer.

Das Projekt sieht vor, als Ersatz für diesen Kleintierstall einen auf das Nötige reduzierten einfachen Holzbau zu erstellen. Dieser soll als Kleintierstall und als Lagerraum für verschiedene Gerätschaften dienen. Die Kosten für den Rückbau des alten Nebengebäudes mit Hühnerstall sind enthalten.

10. *Gärtnereigebäude (F)*                              *Kosten: Fr. 80 000*  
     *davon GF: Fr. 80 000*

Das Gebäude ist rückwärtig an die Klostermauer angebaut. Der eingeschossige Riegelbau mit Biberschwanz-Dach weist einen besonderen Charme auf. Bis zur Aufhebung des ausserhalb der Klostermauer gelegenen Gemüsegartens war das Gebäude samt angebautem kleinem Treibhaus Teil der Gärtnerei. An den Aussenmauern treten teilweise starke Verputzschäden auf, zudem sind Dach und innere Oberflächen reparaturbedürftig.

Das Projekt sieht vor, den Anbau des Treibhauses abzubrechen und das Gebäude innen und aussen sanft zu renovieren, um die Substanz zu erhalten. Der unbeheizte Raum dient als Abstellraum oder sommerlicher Aufenthaltsraum für die Gartenunterhaltsequipe, welche die neuen Gärten «intra muros» pflegt.

11. *Alte Rinderscheune (D)*                              *Kosten: Fr. 180 000*  
     *davon GF: Fr. 180 000*

Das Gebäude wird vom VKK verpachtet. Im Erdgeschoss sind die Zentrale der Holzschnitzel- und Biogasheizung sowie Abstell- und Lager Räume der Landwirtschaft untergebracht. Südlich angebaut befindet sich eine öffentliche WC-Anlage. Das Dachgeschoss mit Hocheinfahrt von Osten dient als Lagerraum. Das Gebäude ist bis auf das Dach, die

Hocheinfahrt und Teile der Fassade in einem verhältnismässig guten Zustand.

Das Projekt sieht vor, im Erdgeschoss neu die im abzubrechenden Magazin gelegene Landwirtschaftswerkstatt mit Traktorengarage und Dieseltank unterzubringen. Zudem muss das bestehende Ziegeldach vollständig neu gedeckt werden, und an der Fassade sind verschiedene Renovationsarbeiten nötig. Die Hocheinfahrt wird im Rahmen der Umgebungsarbeiten saniert.

12. Wohnhaus «Pöschli» (A)

*Kosten: Fr. 327 000*  
*davon GF: Fr. 229 000*

Das ehemalige Gasthaus «Pöschli» ist als Einfamilienhaus vermietet. Innere Oberflächen und Sanitäreinrichtungen sind in gutem Zustand, die Dämmung der Gebäudehülle entspricht aber den heutigen Anforderungen nicht mehr.

Das Projekt sieht keine Umnutzung dieses Gebäudes vor. Geplant sind aber die Sanierung der Gebäudehülle mit Dämmung des Daches sowie eine Fassadenrenovation mit Fensterersatz und äusseren Malerarbeiten.

13. Pächterhaus (C)

*Kosten: Fr. 427 000*  
*davon GF: Fr. 370 000*

Das Gebäude wird vom VKK verpachtet. Innere Oberflächen und Sanitäreinrichtungen sind in gutem Zustand, die Dämmung der Gebäudehülle entspricht den heutigen Anforderungen nicht mehr. Es muss periodisch die Schimmelbildung bekämpft werden.

Das Projekt sieht keine Umnutzung des Gebäudes vor. Hingegen sind eine Dachsanierung mit Nachdämmung, die energetische Sanierung der Fassade mit Fensterersatz sowie zugehörige äussere Malerarbeiten vorgesehen.

14. Riegelhaus (E)

*Kosten: Fr. 567 000*  
*davon GF: Fr. 200 000*

Das Gebäude enthält zwei 4-Zimmer- und eine 3-Zimmer-Wohnung sowie recht grosszügige Nebenräume im Keller- und Estrichgeschoss. Im Untergeschoss liegen drei von Westen zugängliche Garagen. Die Sanitäreinrichtungen, Küchen und Fenster sind am Ende der Lebensdauer. Hauptproblem sind die Setzungen im Fundamentbereich.

Das Projekt sieht keine Umnutzung dieses Gebäudes vor. Geplante Massnahmen sind: Ertüchtigung der labilen Fundation mit Injektionsrammpfählen, Aussenrenovation der Fassade mit Fensterersatz, neue Brandschutzabschlüsse in Treppenhaus und allgemeinen Räumen, Erneuerung von Küchen und Nasszellen.

15. *Rossweid*

*Kosten: Fr. 552 000*  
*davon GF: Fr. 0*

Das Kleingehöft liegt in der überkommunalen Landschaftsschutzzone III A und wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es ist unter Auflagen vermietet. In den nächsten Jahren stehen eine Renovation der Gebäudehülle, der Wohnung und des Ökonomiegebäudes an. Das Gehöft liegt ausserhalb des Planungsperrimeters des Projekts, ist aber in Anbetracht der grossen finanziellen Verpflichtung für den VKK in der Projekt- und Kostenübersicht mit aufgeführt.

Für dieses Teilprojekt werden keine Mittel aus dem Gemeinnützigen Fonds beansprucht.

16. *Sanierung bestehende barocke Klostermauer*

*Kosten: Fr. 234 000*  
*davon GF: Fr. 234 000*

Die bestehende Klostermauer aus dem 18. Jahrhundert begrenzt die Domäne im Südosten, Süden und Südwesten und überwindet als Stützmauer die beträchtliche Höhendifferenz zum umgebenden Gelände. Die Mauer besteht aus Natursteinen unterschiedlicher Grösse und Form. Sie ist nach dem Prinzip «*pietra rasa*», das heisst mit sichtbaren Steinköpfen, verputzt. Die Mauer weist verschiedene Schadstellen, z.B. infolge von Feuchtigkeit und Risse sowie teilweise sehr starken Efeubewuchs auf. Mit einer Zustandsanalyse konnte festgestellt werden, dass mit einer fachkundigen Sanierung die Substanz wieder für mehrere Generationen gesichert werden kann.

Dieses Teilprojekt umfasst nur noch die Bereiche, die nicht bereits im Zuge des Projekts «*Neuordnung der Gärten <intra muros>*» saniert werden mussten. Ziel der Instandsetzung ist, das bestehende Erscheinungsbild der Mauer zu erhalten und zu konsolidieren. Das Sanierungskonzept wurde 2016 von einem Mauer spezialisten in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege erstellt. Die Sanierung umfasst im Wesentlichen die Befreiung von Pflanzenbewuchs, die Verfestigung loser Steine und schadhafter Fugen, das Ausbessern von Rissen, die Mauerentwässerung sowie die einheitliche Abdeckung der Mauerkrone mit Ziegeln.

17. *Mauerergänzungen Nord und Nordost*

*Kosten: Fr. 418 000*  
*davon GF: Fr. 418 000*

a. *Mauerergänzung Nord*

*davon für a: Fr. 221 000*

Eine raumdefinierende Abgrenzung zwischen dem heutigen Parkplatz Nord und den Gebäuden der Domäne fehlt. Dies führt dazu, dass der Zugang vom Parkplatz insbesondere zum Seminarhotel für Ortsunkundige nur schwer auffindbar ist und oft über Schleichwege führt.

Im Projekt ist vorgesehen, mit einer neuen Mauer zwischen dem zentralen Parkplatz und der Rinderscheune bzw. dem Neubau «Spicher» die Zugangssituation zu klären. Ankommende Klosterbesucherinnen und -besucher werden entlang der Mauer zur «Pforte» beim «Pöschli» und damit zur Haupteintragsachse geführt. Zudem nimmt die neue Mauer die Höhendifferenz vom Parkplatz zum Neubau «Spicher» auf und bildet eine logische Abgrenzung zwischen diesen beiden Nutzungen. Die Mauer wird in Stampfbeton ausgeführt; die sichtbare Höhe beträgt rund 1,80 m (Seite Parkplatz) bzw. rund 1,20 m (Seite Wohnungen).

*b. Mauerergänzung Nordost* *davon für b: Fr. 197 000*

Der nordöstliche Bereich der Domäne wird heute durch den Parkplatz beim alten Schulhaus dominiert. Der Parkplatz wird durch eine lose Baumbepflanzung zwischen Haus am See und Rifferswilerstrasse begrenzt. Hier fehlt ein raumdefinierender Abschluss, es besteht der Eindruck einer eher zufälligen «Ausfransung» der Domäne.

Im Projekt ist vorgesehen, den Parkplatz aufzuheben (vgl. Kernelement «Autofreie Innenzone») und an dessen Stelle einen Baumgarten einzurichten. Mit der nordöstlichen Mauerergänzung, die im Wesentlichen den neuen Baumgarten nach «ausen» abgrenzt, wird der nordöstliche Abschluss der Domäne klar definiert. Sie bildet eine schützende Abgrenzung zum Motorfahrzeugverkehr «extra muros» auf der Rifferswilerstrasse. Die Mauer wird 1,80 m hoch und in Stampfbeton hergestellt.

*18. Umgebung Süd und West* *Kosten: Fr. 719 000*  
*davon GF: Fr. 719 000*

Die früheren Gemüseärten südlich und teilweise westlich der Klostermauer wurden bereits 2018 zurückgebaut und die Flächen als Wiesen provisorisch angesät. Die Oberflächen der Zufahrten, Wege und Vorplätze sind teils asphaltiert, teils chaussiert und an manchen Stellen stark abgenutzt und schadhaft.

Das Projekt sieht vor, den Baumgarten südlich der Mauer zu erweitern und nicht standortgerechte Bäume zu ersetzen. Westlich der Mauer sind nach dem Abbruch des Schreinereischopfs und dem Neubau des Kleintierstalls Grünflächen und Hartbeläge der neuen Situation anzupassen. Der nordwestliche Zufahrtsweg ab Uerzlikerstrasse zur Landwirtschaft und zur Hotelanlieferung muss im Bereich der zentralen Parkierungsanlage samt angrenzenden Grünflächen erneuert werden. Zwischen der Schreinerei/Schlosserei und der Kirche werden die Vorplätze neu gestaltet.

### 19. Umgebung Nordwest

*Kosten: Fr. 1 718 000*  
*davon GF: Fr. 1 718 000*

Dieser Umgebungsteil umfasst im Wesentlichen den Bereich zwischen Uerzlikerstrasse und Pfarrhaus / Alter Rinderscheune. Hier ist die sehr unterschiedliche Materialisierung der Hartbeläge augenfällig. Das Spektrum reicht von teilweise stark abgenutzten asphaltierten Wegen über ausgewaschene chaussierte Flächen, Kopfsteinpflasterung vor der Neuen Rinderscheune bis zu Rasengittersteinen beim bestehenden Parkplatz Nord.

Das Projekt sieht vor, praktisch den ganzen Bereich Nord, bedingt durch den Abbruch des Magazins, die neue Parkierung und den Neubau «Spicher», neu zu gestalten. Wichtigstes neues Element ist der zentrale Parkplatz zwischen Uerzlikerstrasse und der ergänzten neuen Mauer. Geplant sind 109 oberirdische PW-Plätze einschliesslich zwei bis drei Plätzen für Personen mit Beeinträchtigungen. Die Fahrbereiche werden asphaltiert, die Parkflächen mit Schotterrasen versehen, aufgelockert mit neuen Bäumen. Vorgesehen sind problemlose einheimische Baumarten mit Stammhöhe von rund 3 m wie Hainbuche, Feldahorn, herzblättrige Erle. Diese Bäume sollen künftig die Ansicht von Norden auf die Klosterdomäne prägen. Neu gestaltet werden auch die Aussenräume um den Neubau «Spicher». Hier kommen Chaussierungen, Saibro-Beläge oder Schotterrasen zur Anwendung.

### 20. Umgebung Nordost

*Kosten: Fr. 1 751 000*  
*davon GF: Fr. 1 751 000*

*Massnahmen ohne Bachrenaturierung*  
*Renaturierung Bach*

*davon Fr. 1 631 000*  
*davon Fr. 120 000*

Dieser Bereich enthält die Haupteinschliessung ab Uerzlikerstrasse bis zum Amtshaus, zur neuen Terrasse westlich des Konventgebäudes, die Hocheinfahrt zur Alten Rinderscheune, den östlichen Zugang ab der Busstation sowie die Aussenräume zwischen Uerzlikerstrasse, Amtshaus und See. Der Hauptzugang von Norden zur Domäne wird heute beherrscht durch viel Asphalt und parkierte Autos. Feste Car-Stellplätze fehlen. Der Zugangsweg zum Amtshaus und zur Westterrasse ist teils asphaltiert, teils in verschiedenen Steinmustern gepflastert. Das Waldchen beim Haus am See, abgegrenzt mit einer niedrigen Hecke zur Hauptstrasse, ist zwar gut unterhalten, wird aber wegen der Verkehrsimmissionen wenig genutzt. Östlich des Hauses am See muss die Absturzsicherung zum Klosterweiher saniert werden, zudem muss die bestehende Birkenallee entlang dem Weiher mit standortgerechten Bäumen erneuert werden.

Das Projekt sieht als wichtiges Ziel die Akzentuierung der Hauptzüge ab der Strasse bis zum Amtshaus mittels einheitlicher Beläge vor. Der Vorplatz nördlich des alten Schulhauses wird vollständig neu gestaltet. Bestehende Asphaltflächen werden zugunsten von Pflasterungen und Schotterterrassen stark verkleinert. Der Zugangsweg wird ab dem heutigen Belagswechsel bei der Kirche bis zur Uerzlikerstrasse gepflastert. Damit wird die bis in das 19. Jahrhundert vorhanden gewesene Hauptachse wieder betont.

Zwischen altem Schulhaus und Uerzlikerstrasse sind zwei bis drei Car-Stellplätze geplant. Im Bereich «intra muros» zwischen altem Schulhaus und Haus am See entsteht anstelle des Parkplatzes ein neuer Baumgarten, nach aussen geschützt durch die angrenzende neue Mauer. Die Mauer wird mit Spalierobst bewachsen. Der Ostzugang mit der Allee wird neu gepflastert. Die kranken Bäume werden ersetzt. Im Wäldchen «extra muros» soll insbesondere der heute eingedolte Mülibach renaturiert werden. Diese Massnahme setzt ein separates Bewilligungsverfahren mit dem Kanton und der Gemeinde Kappel am Albis voraus. Der bestehende Aussenraum zwischen dem Haus am See und dem Klosterweiher wird stark aufgewertet. Ein neues Holzdeck mit filigranem Geländer bildet eine attraktive Terrasse.

*21. Allgemeiner Aufwand, der nicht einzelnen Teilprojekten zugeordnet werden kann*

<i>a. Einbussen Mieterträge</i>	<i>Kosten:</i>	<i>Fr. 150 000</i>
	<i>davon GF:</i>	<i>Fr. 0</i>

Ertragsausfälle fallen zwangsläufig bei den meisten Umbauvorhaben an. Dies betrifft namentlich Totalsanierungen, die nur in unbewohntem Zustand realisierbar sind. Eine Teilrenovation in bewohntem Zustand ist allenfalls bei Sanierungen der Gebäudehülle oder bei einem Küchen- und Nassraumersatz möglich. Dort werden erfahrungsgemäss während der Bauzeit Inkonvenienzschädigungen fällig. Gerechnet wird während fünf Jahren mit einem Mietzinsausfall von Fr. 30 000 pro Jahr.

Für diese Position werden keine Mittel aus dem Gemeinnützigen Fonds beansprucht.

<i>b. Bauherrentreuhand, Experten</i>	<i>Kosten:</i>	<i>Fr. 360 000</i>
	<i>davon GF:</i>	<i>Fr. 360 000</i>

Während der Vorbereitung und der Ausführung des ganzen Bauvorhabens ist eine professionelle Bauherrenunterstützung durch eine externe Fachperson nötig. In der Regel ist dies eine erfahrene Architektin oder ein erfahrener Architekt. Der VKK wird zu gebener Zeit die nötigen Leistungen ausschreiben. Der VKK rechnet während sechs Jahren mit Kosten von Fr. 60 000 pro Jahr.

- c. *Kommunikation, Werbung* *Kosten: Fr. 140 000*  
*davon GF: Fr. 140 000*

Mit verschiedenen Massnahmen und Kommunikationsmitteln soll das Verständnis für die revitalisierte Domäne gestärkt und vor Ort erlebbar gemacht werden. Vorgesehen sind z.B. eine professionelle Webseite, Werbebroschüren für Schulen und weitere Interessierte, Signaletik und Erläuterungstafeln vor Ort.

- d. *Erneuerung Werkleitungen* *Kosten: Fr. 360 000*  
*davon GF: Fr. 360 000*

Angesichts des Alters und des örtlich festgestellten Zustandes ist zu erwarten, dass in grösserem Umfang schadhafte Werkleitungen für Wasser ab dem öffentlichen Netz, Quellwasser, Kanalisation, Strom, Telekommunikation usw. ersetzt werden müssen.

- e. *Photovoltaikanlage* *Kosten: Fr. 60 000*  
*davon GF: Fr. 0*

Der VKK strebt im Sinne der Nachhaltigkeit und Selbstversorgung an, wo immer möglich Strom auf dem Areal selbst zu produzieren. Innerhalb der Domäne sind die Möglichkeiten wegen des Ortsbildschutzes stark eingeschränkt. Abklärungen haben ergeben, dass sich für eine Photovoltaikanlage einzig die voll gegen Süden orientierte Dachfläche des Neubaus Spicher eignet.

Für diese Position werden keine Mittel aus dem Gemeinnützigen Fonds beansprucht.

- f. *Projektreserve* *Kosten: Fr. 163 000*  
*davon GF: Fr. 80 000*

Darin sind Kosten enthalten, die zurzeit nicht erkennbar sind, z. B. für archäologische Untersuchungen oder Grabungen.

## **8. Die Projektkosten und ihre Finanzierung**

### **8.1 Projektkosten und Finanzierung**

Die Gesamtkosten für die beschriebenen Projekte des Hauptprojekts belaufen sich auf Fr. 16 250 000. Der VKK beabsichtigt, davon Fr. 5 250 000 über die Beanspruchung flüssiger Mittel von rund Fr. 980 000, die Aufnahme von Hypotheken von bis zu Fr. 3 770 000 sowie durch Förderbeiträge Dritter von geschätzten Fr. 500 000 selbst zu finanzieren. Im Umfang von Fr. 11 000 000 ersucht der VKK um die Gewährung eines Projektbeitrags aus dem Gemeinnützigen Fonds. Nicht in die Kostenaufstellung einbezogen sind die vom VKK erbrachten Eigenleistungen von rund 4000 Stunden Arbeit.

Tabelle 1: Kostenübersicht ohne Stunden-Eigenleistungen VKK

Pos.	Projektgegenstand	Kosten in Fr.	davon VKK	davon GF
1	Altes Schulhaus	98 000	0	98 000
2	Postscheune	289 000	0	289 000
3	Abbruch Magazin	84 000	0	84 000
4	Neubau «Spicher»	2 576 000	1 684 000	892 000
5	Neue Rinderscheune	209 000	0	209 000
6	Einstellhalle für Mieterinnen und Mieter	1 099 000	1 099 000	0
7	Schreinerei	1 561 000	730 000	831 000
	Abbruch Schopf	59 000	0	59 000
8	Schlosserei	1 866 000	370 000	1 496 000
9	Neuer Schopf/Kleintierstall	203 000	0	203 000
10	Gärtnereigebäude	80 000	0	80 000
11	Alte Rinderscheune	180 000	0	180 000
12	Wohnhaus «Pöschli»	327 000	98 000	229 000
13	Pächterhaus	427 000	57 000	370 000
14	Riegelhaus	567 000	367 000	200 000
15	Rossweid	552 000	552 000	0
16	Sanierung bestehende barocke Klostermauer	234 000	0	234 000
17	Mauerergänzungen Nord und Nordost	418 000	0	418 000
18	Umgebung Süd und West	719 000	0	719 000
19	Umgebung Nordwest	1 718 000	0	1 718 000
20	Umgebung Nordost	1 751 000	0	1 751 000
21	Allgemeine Kosten			
21a	Einbussen Mieterträge	150 000	150 000	0
21b	Bauherrentreuhand, Experten	360 000	0	360 000
21c	Kommunikation, Werbung	140 000	0	140 000
21d	Erneuerung Werkleitungen	360 000	0	360 000
21e	Photovoltaikanlage	60 000	60 000	0
21f	Projektreserve	163 000	83 000	80 000
<b>Total</b>		<b>16 250 000</b>	<b>5 250 000</b>	<b>11 000 000</b>

Nicht in der voranstehenden Tabelle aufgeführt sind die vorgelagerten Wettbewerbs- und Planungskosten und die nicht vom VKK finanzierten Teilprojekte «Landwirtschaft» und «Terrasse und Gärten». Die

Kosten einschliesslich der genannten Leistungen belaufen sich unter Anrechnung der Eigenleistungen in Form von Vorstandsarbeit auf Fr. 23 510 000. Der VKK erbringt Eigenmittel von Fr. 5 460 000 sowie Stunden-Eigenleistungen von Fr. 800 000, der Pächter (Baurechtsnehmer) engagiert sich im Projekt «Landwirtschaft» mit Fr. 1 400 000, die Evangelisch-reformierte Landeskirche erbringt für das Teilprojekt «Terrasse und Gärten» Fr. 2 940 000 und verschiedene Stiftungen Fr. 930 000. Der Gemeinnützige Fonds trägt einschliesslich der beiden bereits ausbezahlten Planungsbeiträge Fr. 11 980 000 bei.

## **8.2 Einfluss des Projekts auf die künftigen Betriebskosten**

Der Vergleich der Betriebserfolgsrechnung Budget 2019 mit Budget 2027 zeigt, dass die zusätzlichen Nettomieteinnahmen von Fr. 90 000 und die entfallenden Projektkosten die freien Mittel aus Abschreibungen und Rückstellungen jährlich von Fr. 173 000 auf Fr. 216 000 erhöhen. Diese Mittel können für künftigen Unterhalt, Investitionen, Rückstellungen und für Amortisationen der Hypotheken eingesetzt werden. Gemäss Finanzierungskonzept wird der VKK Ende 2027 insgesamt für Fr. 4 520 000 Fremdmittel in Form von Hypotheken haben, die für ihn sehr hoch und in den Folgejahren schrittweise wieder abzutragen sind.

Eine Unsicherheit liegt in der langfristigen Zinsentwicklung. Eventuellen höheren Zinsen stehen einerseits die wieder sinkende Zinsbelastung durch den abnehmenden Hypothekarbestand und andererseits die zulässigen Anpassungen bei den Wohnungsmieten gegenüber.

## **8.3 Nachhaltiger Betrieb der Domäne Kloster Kappel**

### **8.3.1 Wärmeversorgung mit Waldschnitzeln**

Bereits vor 30 Jahren wurde auf dem Areal für einen Teil der Wohngebäude eine Holzschnitzelheizung in Betrieb genommen. Die historische Klosteranlage und weitere Wohngebäude wurden weiterhin mit Öl und zu einem geringen Anteil auch elektrisch geheizt. Das Warmwasser wurde teils elektrisch, teils mit Öl und im Seminarhotel mit Biogas erzeugt. Im Hinblick auf den anstehenden Erneuerungsbedarf verschiedener Heizanlagen wurde 2011 ein Vorprojekt für eine zentrale Wärmeerzeugung mittels eines Holzheizwerks für die ganze Domäne Kloster Kappel einschliesslich der angrenzenden Gemeindeligenschaft «zur Mühle» gestartet. Am Projekt beteiligten sich die Gemeinde Kappel am Albis, die Evangelisch-reformierte Landeskirche, die Kirchengemeinde Kappel am Albis und federführend der VKK. Die Projektarbeiten verfolgten mittels einer Vorwärtsstrategie das Ziel, regionale erneuerbare Holzenergie im Sinne der klösterlichen Selbstversorgung zu nutzen. Dies geschah im Bewusstsein, dass bei historischer Bausubstanz ein gewisser Energiebedarf immer vorhanden sein wird und die

direkte Nutzung der Sonnenenergie an diesem Ort nur beschränkt möglich und sinnvoll ist. Die ursprüngliche Absicht, den Heizverbund im Rahmen des Projekts «Revitalisierung und Entwicklung» einzuführen, musste fallen gelassen werden, da verschiedene Heizungen zwingend sofort ersetzt werden mussten. 2013 wurde in der Folge eine separate Betriebsgesellschaft gegründet und im Folgejahr der Fernwärmeverbund für rund 1,6 Mio. Franken geschaffen. Mit dem 550-KW-Holzheizwerk werden die Gebäude und das Brauchwasser erwärmt. Im Rahmen des Projekts «Revitalisierung und Entwicklung» werden nun Postscheune und Neubau «Spicher» an den Fernwärmeverbund angeschlossen. Nach Abschluss des Projekts wird nur noch die Bestuhlung der Klosterkirche elektrisch geheizt, wobei die Kirche im Winter ohnehin nur sehr eingeschränkt benutzt wird.

### 8.3.2 Biogasanlage

Parallel zur ersten Schnitzelheizung wurde auch eine Biogasanlage zur Nutzung der Jauche des Landwirtschaftsbetriebs installiert. Es war eine Pionierleistung zur damaligen Zeit. Im Rahmen der Realisierung des Heizverbundes wurde 2013 die Biogasanlage konsequenter in die Gesamtanlage integriert und die Ausbeute erhöht. Die Biogasanlage steuert über das Kalenderjahr netto rund 10% der benötigten Wärme bei.

### 8.3.3 Photovoltaik

Auf dem Süddach des Spichers ist im Rahmen dieses Projekts eine dachintegrierte Photovoltaikanlage mit einer Spitzenleistung von 25–30 kWp und einem Jahresenergieertrag von rund 25 000 bis 30 000 kWh vorgesehen. Damit könnte rund ein Fünftel des Strombedarfs des VKK (gerechnet einschliesslich Landwirtschaft, aber ohne Hotelbetrieb) gedeckt werden. Die Installation dieser Anlage ist mit der Denkmalpflege, dem Ortsbildschutz und den Architekten vorbesprochen, erfordert jedoch noch ein ordentliches Baubewilligungsverfahren.

### 8.3.4 Brauchwasser aus eigener Quelle

Die Domäne Kloster Kappel hatte seit jeher eine eigene Wasserversorgung, die an zwei Stellen das Wasser aus dem Abhang Richtung Ebertswil nutzt. In diese ergiebigen Quelfassungen wurden im Laufe der Zeit immer wieder bedeutende Mittel investiert. Da keine Quellschutzzone besteht und das Gebiet vor vielen Jahren eingezont und inzwischen überbaut wurde, kann das Wasser nicht als Trinkwasser genutzt werden. Dank regelmässig guten Wasserproben kann es immerhin bis heute als Brauchwasser in den fünf Laufbrunnen und für die Landwirtschaft verwendet werden. Das Trinkwasser wird aus der öffentlichen Wasserversorgung bezogen. Auch hinsichtlich der weiteren Nut-

zung des Brauchwassers und der damit verbundenen Kosten steht für den VKK der Aspekt der klösterlichen Selbstversorgung im Vordergrund.

### 8.3.5 Biodiversität

In den neu erstellten Klostergärten werden «pro specie rara»-Kulturpflanzen gezogen und ein Kräuter- und Ziergarten gepflegt. Damit soll den Besucherinnen und Besuchern die klösterliche Gartenkultur und die Bedeutung alter Kulturpflanzen – mit Beschriftungstafeln und Führungen – nähergebracht werden. Die Bewirtschaftung des Landwirtschaftslandes des Pachtbetriebs ist mit Auflagen verbunden und erfolgt nach den Richtlinien von Bio Suisse. Es ist dem VKK ein wichtiges Anliegen, nicht nur auf der Domäne, sondern auch bei der Bewirtschaftung des umgebenden Kulturlandes einen massvollen Einfluss auf die Pflanzen- und Tierwelt nehmen zu können. Dazu gehört auch die Teilnahme an den Vernetzungsprojekten des Bundes. Die im Rahmen dieses Projekts vorgesehene Renaturierung des Zuflusses zum Klosterweiher wirkt sich ebenfalls positiv auf die Vielfalt der Pflanzen- und Tierwelt aus.

### 8.3.6 Nachhaltiges Bauen

Die vorgesehenen Neu- und Anbauten sind in nachhaltiger Holzbauweise vorgesehen. Es soll nach Möglichkeit heimisches Holz verbaut werden. Bei den Dächern der neu erstellten Viehställe wurde bereits so umgesetzt. Die bestehenden Gebäude werden energetisch soweit möglich und sinnvoll ertüchtigt, um den Bedarf an Heizenergie zu reduzieren.

### 8.3.7 Verkehr und zentrale Parkierung

Wie viele andere alte Klosteranlagen auch ist die Klosterdomäne Kappel nicht an einem zentralen, sondern an einem abgelegenen Ort gebaut worden. Seit der Klostergründung hat sich in Kappel am Albis und Umgebung zwar viel verändert. Aber eher abgelegen ist die Klosteranlage auch heute noch. Das hat zur Folge, dass die Erschliessung der Anlage mit dem öffentlichen Verkehr nicht sehr komfortabel ist. Vermehrt soll künftig auch auf das Mobility-Angebot um den Bahnhof Baar aufmerksam gemacht werden. Für die nicht motorisierten Gäste steht zudem ein Hotelbus zur Verfügung. Das alles vermag aber nichts daran zu ändern, dass diese Erschliessung den Ansprüchen eines in einem kompetitiven Umfeld stehenden Seminarhotels und Bildungshauses sowie der Mieterinnen und Mieter von Räumlichkeiten in der Domäne nicht zu genügen vermag. Die Anlage ist auf eine gute Erschliessung auch mit dem Individualverkehr angewiesen. Hingegen wird die Umsetzung des Projekts die Domäne «intra muros» praktisch

verkehrsfrei machen. Die Parkplätze «intra muros» werden aufgehoben und auf eine neue zentrale Parkieranlage auf der Nordseite der Domäne «extra muros» verlegt. Den Mieterinnen und Mietern wird dort eine minimale Zahl gedeckter, reservierter Parkplätze zur Verfügung gestellt. Das ist eine Voraussetzung für die kostendeckende Vermietbarkeit der Objekte. Oberirdisch wären diese Mietparkplätze wegen der beschränkten Fläche nicht realisierbar. Die Summe der Parkplätze wird im Rahmen des Projekts weder vergrössert noch verkleinert. Die entstehende zentrale Parkierung lässt aber eine bessere Ausnutzung zu und verringert das «wilde» Parkieren und den Suchverkehr auf dem Areal. Es sind auch Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorgesehen.

## **B. Entscheid**

Unter Berücksichtigung der massgeblichen Umstände ist über das Beitragsgesuch unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Kantonsrates wie folgt zu entscheiden:

### **1. Beitrag**

Dem Verein Kloster Kappel ist für die Revitalisierung und Entwicklung der Domäne Kloster Kappel ein Beitrag von Fr. 11 000 000 aus dem Gemeinnützigen Fonds zu gewähren.

### **2. Bedingungen und Auflagen**

Die Gewährung des Beitrags ist neben den im Dispositiv genannten allgemein üblichen Bedingungen und Auflagen mit den folgenden besonderen Bedingungen und Auflagen zu verbinden:

- a) Ein erster Anteil von 1 Mio. Franken wird dem Empfänger ausbezahlt, wenn der Entscheid des Regierungsrates zur Gewährung des Beitrags rechtskräftig ist, der Beschluss des Kantonsrates zur Genehmigung dieses Entscheids vorliegt und der Empfänger um die Auszahlung dieses ersten Teilbetrags ersucht hat (Bedingung für diese Auszahlung).
- b) Für den Rest des Beitrags hat der Empfänger mit der Baudirektion einen Auszahlungsplan zu vereinbaren; die Auszahlungen erfolgen in Teilbeträgen von mindestens 1 Mio. Franken und höchstens 2 Mio. Franken, jeweils nachdem die Baudirektion die Auszahlung genehmigt hat (Bedingung für diese Auszahlungen).

- c) Es sind alle von der Baudirektion als wesentlich erklärte Elemente des Masterplans vom 22. März 2018 zu verwirklichen (Auflage).
- d) Der Baudirektion ist, wo diese es wünscht, Einsitz in die strategischen und operativen Entscheidungsgremien für die Planung und Ausführung zu gewähren. Die Einzelheiten sind mit der Baudirektion zu regeln (Auflage).

Das Generalsekretariat der Finanzdirektion kann auf Gesuch hin aus besonderen Gründen auf die Geltendmachung der Verjährung gemäss § 10 Abs. 3 LFG für eine bestimmte Dauer verzichten.

### **3. Begründung**

Die Domäne Kloster Kappel blickt auf über 800 Jahre Geschichte zurück. Das ehemalige Zisterzienserkloster und die Bauten, die es umgeben, sind Zeitzeugen verschiedenster Epochen – vom Mittelalter über den Barock bis in die Neuzeit. Der Ort ist für die Politik-, Religions- und Sozialgeschichte des Kantons Zürich und der Eidgenossenschaft von herausragender Bedeutung und in hohem Mass symbolträchtig. Baugeschichtlich stellen die im Areal des ehemaligen Klosters bestehenden Bauten aus verschiedensten Epochen einen hohen Wert dar. Die ehemalige Klosteranlage prägt das Landschafts- und Ortsbild stark und ist als Landmarke prägend für eine ganze Region. Sie ist als Ausflugsziel sehr beliebt und weitgehend öffentlich zugänglich.

Seit 2010 befasste sich der gesuchstellende VKK mit der räumlichen und baulichen Zukunftsplanung auf dem ehemaligen Klosterareal und führte 2012/2013 mit finanzieller Unterstützung des Lotteriefonds das Wettbewerbsverfahren «Domäne Kloster Kappel: Revitalisierung und Entwicklung der historischen Bausubstanz» durch. Die Fachstellen für das Bauen ausserhalb von Bauzonen, der Ortsbildschutz sowie die kantonale Denkmalpflege waren im Beurteilungsgremium vertreten. Das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Projekt «intra muros – extra muros» des Ateliers Kempe Thill Architects and Planners und bbz Landschaftsarchitekten bildete die Grundlage für die weiteren Planungsschritte. Die Resultate der mit dem VKK, den Wettbewerbsgewinnern und dem Amt für Raumentwicklung erarbeiteten räumlichen und baulichen Entwicklung auf dem ehemaligen Klosterareal wurden in einem Masterplan festgehalten. Sieben «Kernelemente» stärken in ihrem Zusammenspiel die Gesamtwirkung der Anlage und stellen die kommenden Schritte auf ein solides Fundament. Die Entwicklung, die langfristige Pflege der einzigartigen Anlage und das dafür notwendige ökonomische Fundament sollen mit der Verwirklichung des Projekts gesichert werden. Im März 2018 hat der damalige Regierungspräsident den Masterplan «Revitalisierung und Entwicklung Kloster Kappel» im

Sinne eines Letter of Intent unterzeichnet. Mitunterzeichner sind der VKK, die Evangelisch-reformierte Landeskirche und die Gemeinde Kappel am Albis. Letztere unterstützt das Projekt auch in der gegenwärtigen Zusammensetzung des Gemeinderates.

Aufgrund der hohen Dringlichkeit (Tierschutz und Flachdachsanierung) wurden einzelne Kernelemente des Masterplans, nämlich der Landwirtschaftsbetrieb mit dem Neubau eines offenen Laufstalls, dem Umbau des Milchviehstalls und dem Anbau von Aussenliegeboxen mit Pultdächern sowie die Anpassungen am Hotelbetrieb und die Neukonzeption der Umgebungsgestaltung beim Konventgebäude, inzwischen umgesetzt. Die neuen Freilaufställe integrieren sich gut in die Landschaft und in die Gebäudegruppe des ehemaligen Klosters. Der öffentliche Garten wirkt modern und passt gleichzeitig bestens zu den historischen Bauten. Er bietet attraktive Aufenthaltsräume für unterschiedliche Besucher- und Gästegruppen. Die vollzogene Aufhebung der Nutzgärten ausserhalb des Mauergevierts stärkt die Wirkung der Gesamtanlage merklich. Diese heute bereits sichtbaren Resultate bestätigen die Absichten und Stossrichtung des Masterplans. Für die vorgezogenen Teilprojekte werden keine Mittel aus dem Gemeinnützigen Fonds beansprucht.

Für die Verwirklichung der weiteren Kernelemente wurden die Planungen bis zur Baueingabereife weitergeführt. Die baulichen Vorhaben wurden in zwei Baugesuchen gebündelt und umfassen den Neubau «Spicher», den Umbau und die Sanierung des Wohnhauses «Pöschli», den Abbruch von Anbauten am alten Schulhaus, Umbauten an der sogenannten neuen Rinderscheune einerseits sowie die Erstellung der ergänzenden Mauereinfriedung, welche die noch bestehende Mauer aus der Klosterzeit ergänzt, anderseits. Diese Mauerergänzung bildet das freiräumliche Kernelement der räumlichen und betrieblichen Ordnung inner- und ausserhalb des Klosterbezirks, die eine wichtige übergeordnete Zielsetzung des Gesamtprojekts ist.

Mittlerweile liegen für alle baulichen Massnahmen rechtsgültige Baubewilligungen vor. Zwei Rekurse gegen die Erstellung der Mauer wurden vom Baurekursgericht abgewiesen. Diese Entscheide sind rechtskräftig. Die in sieben «Kernelementen» gebündelte Erneuerung und Entwicklung der Klosterdomäne wurzelt in sorgfältig durchgeführten Planungen und breit abgestützten Entwicklungsprozessen. Die schon umgesetzten Elemente (Neuordnung der Landwirtschaft und Neugestaltung der Klostergärten) zeigen, dass die geplanten Massnahmen geeignet und zweckmässig sind, um einen deutlichen Mehrwert der Gesamtanlage zu erreichen. Die in kulturgeschichtlicher, architektonischer und kulturlandschaftlicher Hinsicht grosse Bedeutung der Domäne nimmt dank der angestrebten räumlichen Ordnung (Land-

wirtschaftsbetrieb, Parkierung und von einer Mauer eingefasste Kernanlage) für die Öffentlichkeit noch deutlich zu. Landschafts- und Ortsbild werden dabei geschont und gewisse im Laufe der Zeit entstandene Verletzungen behoben.

Gleichzeitig wird mit den geplanten Massnahmen die wirtschaftliche Grundlage für den Unterhalt und die Pflege der Anlage gestärkt. Die Sicherung eines sorgfältigen Unterhalts ist wiederum in grossem denkmalpflegefachlichem Interesse und übergeordnet auch im Interesse des Kantons, der eine kulturhistorische Verantwortung trägt. In diesem Sinne ist die Beteiligung des Gemeinnützigen Fonds bei Investitionen in gut vermietbare Flächen aus einer übergeordneten und langfristigen Perspektive vorliegend zweckmässig und entspricht den Zielsetzungen des Gemeinnützigen Fonds.

Nach dem Gesagten handelt es sich bei der «Revitalisierung und Entwicklung der Domäne Kloster Kappel» um ein einmaliges Grossvorhaben aus dem Bereich der Denkmalpflege im Sinne von § 3 Abs. 1 Satz 2 LFG, das ausnahmsweise aus dem Gemeinnützigen Fonds statt dem Denkmalpflegefonds unterstützt werden kann. Die Domäne Kloster Kappel erfährt mit den geplanten Massnahmen und Investitionen eine öffentlichkeitswirksame Erneuerung und Entwicklung. Das Projekt trägt den vielfältigen kantonalen und nationalen öffentlichen Schutzinteressen an diesem Ort genauso Rechnung, wie es für die Öffentlichkeit einen unmittelbar erlebbaren und nutzbaren Mehrwert entstehen lässt. Das Vorhaben ist damit gemeinnützig, ohne der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen zu dienen (§ 6 Abs. 1 lit. a LFG). Es hat einen klaren Bezug zum Kanton und kommt in erster Linie dessen Bevölkerung zugute (§ 6 Abs. 1 lit. b LFG). Dank der sorgfältigen Planung unter Einbezug der kantonalen Fachstellen sowie qualifizierter Projektpartner weist das Vorhaben ebenso hohe Qualität wie langfristige Wirksamkeit auf (§ 6 Abs. 1 lit. c LFG). Der VKK ist dank seiner Zusammensetzung eine stabile Organisation und hat sich in der schon lange dauernden Zusammenarbeit bei der Entwicklung des Revitalisierungsprojekts als verlässlicher Partner erwiesen. Das Engagement des VKK als Eigentümer des weitaus grössten Teils der Domäne beim vorliegenden Projekt geht weit über dessen gewöhnliche Vereinstätigkeit hinaus (§ 3 Abs. 1 lit. a Verordnung über den Gemeinnützigen Fonds [VGF; LS 612.1]). Der Erhalt der Klosteranlage als bekanntes, kulturlandschaftlich und historisch überaus bedeutendes Wahrzeichen des Kantons Zürich hat schliesslich weit über die Region hinaus Bedeutung. Aus diesem Grund ist auch gestützt auf § 5 Abs. 3 VGF ausnahmsweise davon abzusehen, von der Standortgemeinde einen massgeblichen Beitrag an das Projekt zu verlangen (§ 3 Abs. 1 lit. c VGF).

Der Beitrag ist nach dem Gesagten im Interesse des Kantons und entspricht den Vorgaben des Lotteriefondsgesetzes sowie der Verordnung über den Gemeinnützigen Fonds.

**C. Antrag**

Der Regierungsrat ersucht den Kantonsrat, den Beitrag von Fr. 11 000 000 aus dem Gemeinnützigen Fonds an den Verein Kloster Kappel für das Projekt «Revitalisierung und Entwicklung der Domäne Kloster Kappel» zu genehmigen.

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:	Die Staatsschreiberin:
Jacqueline Fehr	Kathrin Arioli