

Antrag des Regierungsrates vom 21. März 2012

4881

**Beschluss des Kantonsrates
über die Bewilligung eines Objektkredites für die
Umnutzung der Klosterinsel Rheinau, Teilbereich
Stiftung Schweizer Musikinsel Rheinau,
und über die Teilrevision des kantonalen Richtplanes
(Kapitel Öffentliche Bauten und Anlagen,
Neunutzung Klosterinsel Rheinau)**

(vom

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 21. März 2012,

beschliesst:

I. Für die baulichen Massnahmen zur Umnutzung der Klosterinsel Rheinau, Teilbereich Stiftung Schweizer Musikinsel Rheinau, wird ein Objektkredit von Fr. 28 500 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt, bewilligt. Der Kredit verringert sich um die der Stiftung aus dem Lotteriefonds abgeholten Kosten des Mieterausbaus, jedoch höchstens um Fr. 5 601 000.

II. Dieser Betrag wird nach Massgabe des Zürcher Baukostenindex gemäss folgender Formel angepasst:

Bewilligte Ausgabe \times Zielindex \div Startindex (Stand 1. April 2011).

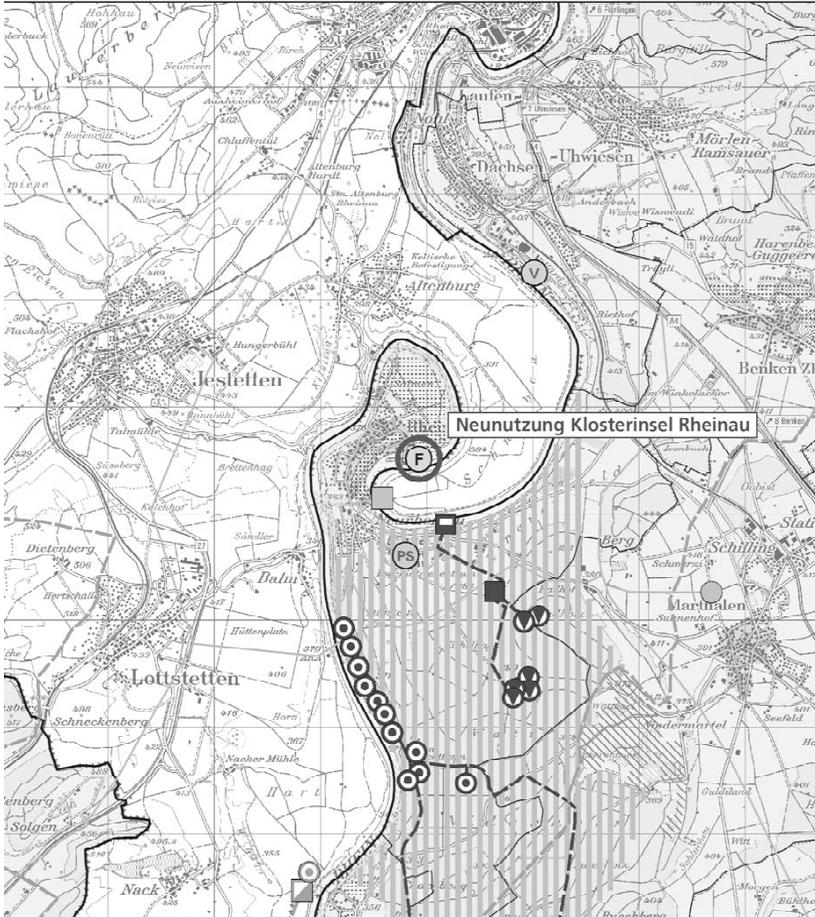
III. Der kantonale Richtplan vom 31. Januar 1995 und vom 24. November 2009 wird wie folgt geändert:

Text/Karteneinträge Pt. 6.3 C. Öffentliche Bauten und Anlagen – Kultur und gemeinschaftliche Begegnung, Weinland, wird wie folgt ergänzt: Klosterinsel Rheinau, Signatur (vgl. Karte): Freizeit; Trägerschaft: Staat/Stiftung; Ausgangslage: Auszug der psychiatrischen Klinik 2000; Zielvorstellung: Neunutzung Klosterinsel; Massnahme: Umbau/Renovierung; zeitliche Angaben: geplant, S. 178.

Karte Versorgung, Entsorgung/Öffentliche Bauten und Anlagen: Änderung der Signatur PS (Psychiatrie und Suchtkrankheiten), Kategorie Sozial- und Gesundheitswesen, in: Signatur F (Freizeit), Kategorie Kultur und gemeinschaftliche Begegnung.

Richtplankarte

Kartenänderung 



Legende (Auszug)

-  Kultur, gemeinschaftliche Begegnung
- Γ = Freizeit (geplant)
-  Öffentliche Verwaltung und Justiz
- $V =$ Öffentliches Verwaltungsgebäude
-  Sozial- und Gesundheitswesen
- PS = Psychiatrie und Suchtkrankheiten

-  Siedlungsgebiet
-  Schutzwürdiges Ortsbild
-  Freihaltegebiet
-  Grundwasserschutzgebiet
-  See- oder Flusswasserfassung
-  Wasserkraftwerk

IV. Der Beschluss gemäss Dispositiv I untersteht dem fakultativen Referendum.

V. Veröffentlichung im Amtsblatt.

VI. 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 beschloss mit RRB 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 (HWK) des Amtes für Landschaft und Natur vor. Zudem sollen ein Restaurationsbetrieb und ein Museum untergebracht werden. Die Baudirektion führte unter Beteiligung der Hauptnutzer und der Interessenvertreter zwischen Oktober 2009 und Februar 2010 einen Architekturwettbewerb durch. Der Beitrag der Architekten Bembé und Delinger, 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 aus baurechtlicher und aus politischer Sicht umstritten ist und mit Einsparungen zu rechnen sein wird. Daher und aufgrund veränderter Nutzerbedürfnisse wurde in der ersten Hälfte 2011 beschlossen, auf den Neubau zu verzichten.

2. Teilrevision des kantonalen Richtplanes

Ausgangslage

Der kantonale Richtplan ist das behördenverbindliche Steuerungsinstrument des Kantons, um die räumliche Entwicklung langfristig zu lenken und die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten über alle Politik- und Sachbereiche hinweg zu gewährleisten (Art. 6 Raumplanungsgesetz; RPG, SR 700). Die letzte Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplanes führte zu einer Neufestsetzung, die 1995 vom Kantonsrat beschlossen und 1996 vom Bundesrat mit Vorbehalten genehmigt wurde. Der kantonale Richtplan ist nach Art. 9 Abs. 2 und 3 RPG zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse geändert haben, sich neue Aufgaben stellen oder eine gesamthaft bessere Lösung möglich ist.

Auf der Klosterinsel Rheinau haben sich die Verhältnisse seit der letzten Neufestsetzung wesentlich geändert. Die Festlegung, wonach auf der Klosterinsel Raum für Psychiatrie und Suchtkrankheiten zu sichern ist, ist überholt.

Stossrichtung

Für die Neunutzung der Klosterinsel Rheinau soll eine Grundlage im kantonalen Richtplan geschaffen werden. Die Richtplananpassung ist umso dringlicher, als sich die Klosterinsel Rheinau im Eigentum des Kantons befindet und dieser den entsprechenden behördenverbindlichen Vorgaben im umfassenden Sinn nachzukommen hat.

Im Rahmen der laufenden Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplanes wurde den veränderten Verhältnissen auf der Klosterinsel bereits Rechnung getragen. Im Kapitel 6 (Öffentliche Bauten und Anlagen) soll das Objekt Klosterinsel Rheinau unter Ziffer 6.5.2 (Kultur, Sport, Messe und Kongresswesen) neu mit der Funktion F (Freizeit) bezeichnet werden. Der Beschluss des Kantonsrates zur Vorlage betreffend die Gesamtüberprüfung ist jedoch frühestens Anfang 2013 zu erwarten.

Die SMR und die HWK sollen möglichst bald die Räumlichkeiten auf der Klosterinsel Rheinau beziehen können. Dies setzt allerdings eine rechtzeitige Änderung der planungsrechtlichen Vorgaben voraus. Daher soll die Anpassung der Richtplanfestlegung zur Klosterinsel Rheinau aus der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplanes herausgelöst und gleichzeitig mit dem Kreditbeschluss zur Neunutzung der Klosterinsel dem Kantonsrat vorgelegt werden. Die Richtplananpassung hat dabei noch auf der Grundlage des rechtskräftigen Richtplanes zu erfolgen und wird erst nach der Beschlussfassung durch den Kantonsrat in die neue Struktur des gesamthaft überprüften Richtplanes überzuführen sein.

Mitwirkungsverfahren

Die Baudirektion führte im Rahmen der Gesamtüberprüfung zum Richtplanentwurf zwischen dem 29. September 2009 und dem 15. Januar 2010 die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger sowie des Bundes durch (§ 7 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz; PBG, LS 700.1, Art. 7 RPG) durch. Die öffentliche Auflage (Art. 4 RPG, § 7 Abs. 2 PBG), die auch die Information und Mitwirkung der Bevölkerung umfasste, fand vom 21. Januar 2011 bis zum 15. April 2011 statt. Im Rahmen dieser Verfahrensschritte sind weder aus der Bevölkerung noch von den Behörden zur in Aussicht genommenen Anpassung des Richtplaneintrages Klosterinsel Rheinau Einwände geäussert worden. Auf das Verfassen eines Erläuterungsberichtes, der Aufschluss über die mit der Richtplananpassung nicht berücksichtigten Einwendungen gibt (vgl. § 7 Abs. 3 PBG), kann daher verzichtet werden.

3. Projekt Neunutzung Klosterinsel Rheinau

a) Stand der Umsetzung der Neunutzungen

Die Projektteile Restaurationsbetrieb und Museum wurden einstweilen zurückgestellt, da keine Betreiber gefunden werden konnten. Im Verlaufe des Vorprojektes ergab sich zudem, dass eine gleichzeitige Umsetzung der beiden Hauptnutzungen durch die SMR und die HWK nicht möglich sein würde, da bei Letzterer unter anderem die Frage ungeklärt war, wie viele Schulklassen die Räume benötigen werden. Daher wurde beschlossen, die Projekte getrennt weiterzubearbeiten. Der Projektteil SMR kann auch unabhängig vom Teilprojekt HWK umgesetzt werden, zumal im Verlauf des Projekts auch auf die ursprünglich vorgesehene Doppelnutzung der Gästezimmer durch die SMR und die HWK verzichtet wurde. Ausschlaggebend dafür waren sowohl betriebliche Gründe als auch die Vermeidung von Schwierigkeiten mit den Schnittstellen. Für den Projektteil HWK, der auch die Gastronomie und einen Festsaal umfasst, sind die Arbeiten mittlerweile so weit fortgeschritten, dass dem Kantonsrat voraussichtlich im Verlaufe des zweiten Halbjahres 2012 einen entsprechenden Antrag unterbreitet werden kann. Nach dem heutigen Stand der Planung ist im Bereich der HWK mit Investitionen von insgesamt Fr. 26 500 000 zu rechnen. Diese Angaben weisen eine Kostengenauigkeit von +/-30% auf.

b) Beitrag der SMR

Die SMR hat mit Schreiben vom 6. April 2009 festgehalten, dass sie die Räumlichkeiten zu einem Basismietpreis von Fr. 330 000 pro Jahr mieten werde.

Die SMR wird den Lotteriefonds um eine finanzielle Beteiligung von Fr. 5 601 000 an den durch sie zu bestreitenden Mieterausbau und einen noch zu bestimmenden Anteil an die Betriebseinrichtung ersuchen. Der entsprechende Antrag des Regierungsrates aus dem Lotteriefonds mit der endgültigen Höhe des Beitrags wird dem Kantonsrat baldmöglichst unterbreitet werden.

c) Bauprojekt

Wegen der Unklarheit über die zukünftige Nutzung wurden seit dem Jahre 2000 in den für die Neunutzung vorgesehenen Gebäuden und Räumlichkeiten keine nennenswerten baulichen Massnahmen mehr getroffen. In baulicher Hinsicht wird die Klinikküche im Kreuzgarten abgebrochen und die Fassade rekonstruiert. Die Kreuzgangzone wird von den Einbauten aus der Klinikzeit befreit. Damit wird der Blick auf den Kreuzgarten geöffnet und der Kreuzgang kann seine volle Wirkung entfalten. Die Haustechnik stammt mehrheitlich aus den 70er- oder 80er-Jahren und entspricht nicht mehr den heutigen Vorschriften. Der Musiksaal, die Nasszellen, die Aufbereitungsküche und die Service-Räume 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 nachhaltigen Hotelbetrieb der SMR zu ermöglichen, ist jedes Gästezimmer mit einer eigenen Nasszelle auszustatten. Sowohl in den Bereichen der Unterkünfte als insbesondere auch bei den Übungsräumen müssen akustische Verbesserungen vorgenommen werden, wobei diese möglichst mit beweglichen Elementen angestrebt werden. Der ehemalige Theatersaal wird zu einem Übungsraum ausgebaut, der Orchester bis zu einer Grösse von 100 Personen aufnehmen kann. Im Weiteren müssen auch die neuen Anforderungen in den Bereichen der Absturzsicherungen und bei den Brandschutzmassnahmen (Brandmelde-Vollüberwacher, brandabschnittsbildende Verglasungen usw.) erfüllt werden.

4. Kosten

Die gesamten Baukosten einschliesslich Mieterausbau werden auf 28,5 Mio. Franken (Stand Kostenvoranschlag 9. Dezember 2011, Baukostenindex vom 1. April 2011, Kostengenauigkeit +/-10 %) veranschlagt. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Kostenaufgliederung nach Baukostenplan (BKP)

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Instandsetzung	Mieterausbau	Total Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	2 078 200	508 300	2 586 500
2	Gebäude	17 072 900	4 175 600	21 248 500
4	Umgebung	700 000	171 500	871 500
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	651 200	159 300	810 500
6	Reserven	2 094 700	512 300	2 607 000
9	Ausstattung	302 000	74 000	376 000
Total (einschliesslich 8% MWSt)		22 899 000	5 601 000	28 500 000

Für die Verwirklichung des Vorhabens des Projektteils Stiftung Musikschule Rheinau ist ein Objektkredit von Fr. 28 500 000 (Preisbasis 9. Dezember 2011) zu bewilligen. Der Kredit verringert sich um die der Stiftung aus dem Lotteriefonds abgeholzten Kosten des Mieterausbaus, jedoch höchstens um Fr. 5 601 000. Mit der Neunutzung der Klosteranlage Rheinau durch die SMR findet eine Zweckänderung der Nutzung von Verwaltungsvermögen statt. Bei den Baukosten handelt es sich grösstenteils um neue Ausgaben, weshalb für die Kreditbewilligung der Kantonsrat zuständig ist. Der vorliegende Kredit bedarf der Zustimmung der Mehrheit aller Kantonsratsmitglieder (Art. 56 Abs. 2 lit. a Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005, KV, LS 101).

Tabelle 2: Baukosten, Nutzungsdauer und Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil in Fr.	Anteil in %	Nutzungs- dauer Jahre	Kapitalfolgekosten (Fr.) / Jahr		Total
				Abschreibung	Kalkulatorische Zinsen	
Hochbauten Rohbau 1	2 197 016	7,7	120	18 308	32 955	51 264
Hochbauten Rohbau 2	1 805 146	6,3	40	45 129	27 077	72 206
Hochbauten Ausbau	13 621 657	47,8	30	454 055	204 325	658 380
Hochbauten Installationen	10 278 441	36,1	30	342 615	154 177	496 791
Ausstattung, Mobilien	597 741	2,1	30	19 925	8 966	28 891
Total	28 500 000	100	37,6*	880 032	427 500	1 307 532

* Kostengewichtete Nutzungsdauer

Die Kapitalfolgekosten für die Ausgabe betragen jährlich höchstens Fr. 1 307 532. Sie bestehen aus den Abschreibungen, die sich aus den unterschiedlichen Abschreibungssätzen pro Bauteilgruppe zusammensetzen, und den kalkulatorischen Zinsen von 3% pro Jahr. Personelle Folgekosten fallen in diesem Teilprojekt keine an.

Im Budget 2012 sind für das Vorhaben Fr. 5 000 000 eingestellt. Der restliche Betrag ist im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan für die Jahre 2013–2015 enthalten.

5. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, der Vorlage zuzustimmen und den Objektkredit von Fr. 28 500 000 zu bewilligen, wobei sich der Kredit um die der Stiftung aus dem Lotteriefonds abgeholzten Kosten des Mieterausbaus, jedoch höchstens um Fr. 5 601 000 verringert.

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:	Der Staatsschreiber:
Gut-Winterberger	Husi