

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

Sitzung vom 12. November 2008

### **1761. Denkmalpflegefonds (8940)**

Gemeinde: Zürich	Ortslage/Strasse: Kurhausstrasse 65
Objekt: Dolder Grand	Vers.-Nr.: 0939
Vorhaben: Renovation und Neubau	Kat.-Nr.: HO 4357
Gesuchsteller/in: Dolder Hotel AG, Kurhausstrasse 65, 8032 Zürich	
Gesuch vom: 1. Juli 2008	Eingang am: 8. Juli 2008
Beitrag pauschal: Fr. 1 000 000	

Mit Eingabe vom 1. Juli 2008 ersuchte die Dolder Hotel AG, Zürich, um eine Subvention an die Kosten für die Renovation und Restaurierung des Gebäudes Vers.-Nr. 0939 in Zürich.

Dem Gebäude ist kantonale Bedeutung zuzumessen (vgl. RRB Nr. 5113/1979).

Das Grand Hotel Dolder liegt an schönster Lage hoch über der Stadt und verfügt über einen freien Blick in die Alpen und auf den Zürichsee. Ursprünglich gehörte es zu einer grösseren Anlage, die neben dem Grand Hotel auch das «Waldhaus» (1972 durch einen Neubau ersetzt), die Dolderbahn und einen Wildpark mit Restaurationspavillon (1956 abgebrochen) umfasste. 1907 wurde der Dolderkomplex um einen Golfplatz, 1930 um die Kunsteisbahn und 1934 um das Wellenbad erweitert und damals durch die Dolderbahn Aktiengesellschaft betrieben und verwaltet.

Das 1899 eröffnete Grand Hotel war von Anfang an einerseits als touristische Attraktion und andererseits für Gäste, die in den Sommermonaten Ruhe suchten und dem ungesunden Stadtklima und der Hitze in luftige Höhe entfliehen wollten, angelegt.

Die Bauten des «Dolders» gehen auf die spekulative Initiative von Heinrich Hürlimann (1841–1910) aus Dürnten zurück, der zuerst Küfer und dann Restaurateur war. 1879/80 begann er seine Aktivitäten am «Pfauen», zuerst mit der Errichtung einer Wirtschaft. Nachdem Hürlimann alle Grundstücke zwischen Hottingerstrasse, Rämistrasse und Zeltweg erstanden hatte, liess er den Wirtschaftspavillon abbrechen, um 1888/89 den Pfauen-Komplex (heute Schauspielhaus) erstellen zu lassen. 1890 begann Hürlimann verschiedene Grundstücke im Dolderquartier zu kaufen, nachdem er eine provisorische Konzession für eine Drahtseilbahn vom «Römerhof» zum «Dolder» erhalten hatte. Ziel war, auf dem Zürichberg ein Kurhaus mit Park und ein grosses Hotel zu erstellen.

Zur Finanzierung des Projektes gründete Hüririmann 1894 die Dolder-Aktiengesellschaft. Im selben Jahr wurde der Architekt Jacques Gros (1858–1922) mit der Planung und dem Bau des Grossrestaurants Waldhaus und der Bergstation der Dolderbahn beauftragt, die schon 1895 eröffnet werden konnte.

In der Folge erreichten Bahn und Wirtschaft eine derart gute Rendite, dass die Generalversammlung der Dolderbahn-Aktiengesellschaft am 15. August 1896 zu expandieren beschloss. Dies führte zur Planung des Grand Hotels durch den Architekten Jacques Gros, das am 10. Mai 1899 den Betrieb aufnehmen konnte.

Das Grand Hotel Dolder besitzt einen hohen architekturgeschichtlichen Wert, ist es doch der einzige Grossbau in Zürich, der sich dem Schweizer Holzbaustil («Laubsägearchitektur») verpflichtet fühlte. Normalerweise finden sich die Stilelemente dieser spezifischen Historismusarchitektur vornehmlich bei kleineren Bauten wie Villen oder Mehrfamilienhäusern. Umso mehr erstaunt hier seine grosszügige Anwendung. Der Schweizer Holzstil kann als die nationale Ausrichtung der Historismusarchitektur in der Schweiz und als Reaktion auf internationale Historismustendenzen betrachtet werden. Beeinflusst von den Schriften von Ernst Georg Gladbach (1812–1896), Professor für Baukonstruktionslehre und Baumateriallehre und Pionier der Erforschung von Schweizer Holzbauten, war der Architekt Jacques Gros der wichtigste Vertreter dieser Bauart. Jacques Gros hat stets den Bezug zur Holzverarbeitung gesucht, was auch seine Hinwendung zum Chaletbau und zur industriellen Herstellung dieser Art Häuser zeigt.

Der weitgehend abgeschlossene Umbau des Grand Hotel Dolder sah einerseits die Renovation und Restaurierung des Hauptgebäudes auf den ursprünglichen Zustand und andererseits eine starke Erweiterung um einen Zimmertrakt mit Ballsaal sowie einen grosszügigen Spabereich vor.

Gemäss Kostenstand und -voranschlag vom 14. April 2008 der Architekten Itten und Brechbühl AG ist mit Gesamtkosten von rund Fr. 420'000'000 zu rechnen. Davon entfallen, ohne die Umgebungsarbeiten, allein Fr. 100'000'000 auf die Renovation und Restaurierung des Hauptbaus.

Bereits während der Projektierungsphase haben sich die Eigentümer, die Architekten und die Kantonale Denkmalpflege auf ein Umbau- und Restaurierungskonzept geeinigt, das sowohl die Interessen der Betreiberin des Hotels Dolder als Fünf-Stern-Hotel wie auch die Interessen der Denkmalpflege berücksichtigt. Wären jedoch sämtliche denkmalpflegerischen Anforderungen, wie sie normalerweise bei Schutzobjekten angemessen sind, vollzogen worden, hätte der Hotelbetrieb auf einem Fünf-Sterne-Niveau nicht mehr weitergeführt werden können. Im Sinne

einer Interessenabwägung und der Verhältnismässigkeit wurden die privaten Interessen an einer Weiterführung des Hotelbetriebs darum sehr hoch gewichtet. Dies führte dazu, dass die Kantonale Denkmalpflege weitergehende Zugeständnisse an den Hotelbetrieb gemacht hat, als sie dies normalerweise bei Schutzobjekten macht. Gestützt darauf, haben sich die Parteien dahingehend geeinigt, dass die Subvention aus dem Denkmalpflegekredit nicht wie sonst üblich auf der Grundlage von subventionsberechtigten Kosten, sondern als Pauschalbeitrag ausgerichtet werden soll. Dies bedeutet für die Eigentümer eine wesentliche Erleichterung im Umgang mit dem Schutzobjekt und für die Baudirektion eine namhafte Senkung der Subvention auf den pauschalieren Betrag.

Nach § 10 der Verordnung über Staatsbeiträge für den Natur- und Heimatschutz und für kommunale Erholungsgebiete kann eine Subvention von Fr. 1 000 000 an die Kosten der Instandstellung und Restaurierung des Hauptgebäudes, d. h. des Altbaus zugesichert werden.

Die Subvention geht zulasten des Denkmalpflegefonds (8940).

Aufgrund der Bedeutung des Objektes sowie der in Aussicht genommenen Beiträge rechtfertigt sich die Unterschutzstellung des Gebäudes. Diese erfolgt mit separater Verfügung der Baudirektion.

Die Ausrichtung der Subvention erfolgt nach Massgabe der im gegebenen Zeitpunkt gültigen Vorschriften und verfügbaren Budgetkredite.

Auf Antrag der Baudirektion und der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Dolder Hotel AG, Zürich, wird an die Instandstellungs- und Restaurierungskosten des Hotelhauptgebäudes Vers.-Nr. 0939 in Zürich eine Subvention von pauschal Fr. 1 000 000, zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8940, Denkmalpflegefonds, unter folgender Bedingung zugesichert:

Rechtskräftige Unterschutzstellung der Liegenschaft Kat.-Nr. HO 4357 mit dem Gebäude Vers.-Nr. 0939 durch die Baudirektion.

II. Die Baudirektion wird beauftragt, die Unterschutzstellung in Form einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung zu erlassen und auf Kosten des Staates im Grundbuch anmerken zu lassen.

III. Diese Zusicherung erlischt nach fünf Jahren.

IV. Die Arbeiten sind abgeschlossen. Sie wurden im Einvernehmen mit der Kantonalen Denkmalpflege ausgeführt. Die Bauabrechnung liegt vor. Die Subvention kann ausbezahlt werden, sobald der Nachweis erbracht ist, dass die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten des Kantons Zürich im Grundbuch angemerkt wurde.

V. Mitteilung an die Dolder Hotel AG, Kurhausstrasse 65, 8032 Zürich, den Stadtrat von Zürich, Postfach, 8022 Zürich, das Notariat und Grundbuchamt Zürich-Hottingen, Postfach 124, 8030 Zürich, sowie an die Baudirektion und die Finanzdirektion.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

**Husi**