

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 10. Juni 2009

944. Neunutzungskonzept Insel Rheinau

A. Ausgangslage

Seit dem Auszug der Psychiatrischen Klinik aus den Gebäuden der Klosterinsel Rheinau im Jahr 2000 wurden von verschiedener Seite immer wieder Vorschläge für eine mögliche Nutzung der Anlage unterbreitet. Der Regierungsrat liess mit Beschluss Nr. 1587/2003 eine Machbarkeitsstudie für die Ausarbeitung eines Konzeptes für ein Musikzentrum auf der Klosterinsel in Auftrag geben. Die Autoren der Machbarkeitsstudie erachteten es als realistisch, auf der Klosterinsel Rheinau künftig ein Musikzentrum, ergänzt durch Angebote in den Bereichen Museum sowie Hotellerie und Gastronomie, zu betreiben. Aufgrund von Zweifeln an den Kosten- und Ertragsprognosen wurde eine Zweitmeinung eingeholt. Die in RRB Nr. 682/2007 dargestellten Ergebnisse der Zweitmeinung zeigten, dass die Idee einer Musikinsel in der gewünschten Form nicht finanziertbar ist, da mit jährlichen Fehlbeträgen von bis zu 15,5 Mio. Franken gerechnet werden muss.

Der Regierungsrat hat sich aufgrund dieser Bewertung und nach einer gründlichen Abwägung von Vor- und Nachteilen entschieden, die Idee «Musikinsel Rheinau» nicht mehr weiterzuverfolgen und die Liegenschaft stattdessen einer Mehrfachnutzung zuzuführen. Die Baudirektion wurde mit gleichem Beschluss mit der Federführung bezüglich der weiteren Nutzung betraut und beauftragt, ein Konzept für eine Mehrfachnutzung zu erarbeiten und diese dem Regierungsrat vorzulegen.

B. Vorgehensweise zur Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes

Zur Führung des anstehenden Planungsprozesses und der Umsetzung von ersten Nutzungen wurde vom Regierungsrat eine Steuergruppe, bestehend aus der Finanzdirektorin, dem Baudirektor (Vorsitz) und dem Justizdirektor, eingesetzt. Die Steuergruppe beauftragte das Immobilienamt (IMA) mit der Projektleitung. Zur fachlichen und politischen Verankerung des Prozesses stellte sie eine Projektgruppe aus Lokalpolitikerinnen und -politikern, Fachleuten aus Kultur und Werbung sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Verwaltung zusammen. Für die Projektentwicklung wurde die SwissSpaGroup AG, Zürich, beigezogen. Die Projektentwicklerin zog für besondere Themengebiete wie Baukostenplanung ihrerseits Fachspezialisten bei.

C. Ziele

Die neue Nutzung muss gemäss RRB Nr. 682/2007 folgende Bedingungen erfüllen:

- Der Würde und Geschichte des Ortes gerecht werden.
- Eine möglichst grenzüberschreitende Ausstrahlung haben.
- Die Insel weiterhin der Öffentlichkeit zugänglich halten.
- Lokale Arbeitsplätze schaffen.
- Nachhaltigkeit gewährleisten und die finanzielle Belastung des Kantons in tragbarem Rahmen halten.

In Ergänzung zu den Vorgaben des Regierungsrates wurden durch die Projektgruppe weitere Ziele bezeichnet und durch die Steuergruppe genehmigt:

- Wahl eines Nutzungskonzeptes, das sich möglichst zwanglos in die bestehende historische Baustuktur einfügt und damit ohne grosse Kosten und Eingriffe umsetzbar ist.
- Wahl eines Nutzungskonzeptes, dessen Angebot in der Bevölkerung auf Interesse stösst, echte Bedürfnisse befriedigt und damit nachhaltig vernünftige Erträge erwirtschaftet.
- Mit der Umnutzung den aufgelaufenen Unterhalt abbauen.
- Möglichst hoher Deckungsbeitrag und guter Risikoausgleich durch eine geschickte Nutzungsdurchmischung.

D. Erkenntnisse aus der bisherigen Projektarbeit

Die bisherige Projektarbeit brachte die Erkenntnisse, dass die dezentrale Lage, eine ineffiziente Gebäudestruktur und denkmalpflegerische Auflagen einen hoch installierten Ausbau nicht zulassen und die bisherigen Projekte, neben den finanziellen Unsicherheiten, zum Scheitern brachte. Die ineffiziente Gebäudestruktur belegt beispielsweise die Tatsache, dass die Mietfläche nur ungefähr 70% der Geschossfläche ausmacht. Die dezentrale Lage liess viele Nutzungsideen bereits im Keim ersticken.

E. Nutzungskonzept Musikinsel Schweiz

Nach dem Scheitern der Verhandlungen mit einer internationalen Schule baute die Projektleitung den Kontakt mit der Organisation «Jeunesse Musicales» aus. Bei der «Jeunesse Musicales» handelt es sich um einen Verein mit dem Ziel, die musizierende Jugend der Schweiz zu fördern. Diese beabsichtigte bereits seit längerer Zeit, auf der Insel Rheinau ein Musikzentrum zu errichten, das allerdings mit dem abgelehnten Projekt Musikinsel in keiner Verbindung steht. Im Spätsommer 2007

stellte sie ihr Konzept der Projektgruppe vor. Dieses musste aufgrund fehlender finanzieller Sicherheiten, unklarer Strukturen und ungenügender Betriebsplanung zurückgewiesen werden. Es ist den Vertretern der «Jeunesses Musicales» im Verlaufe des zweiten Halbjahres 2008 jedoch gelungen, einen zahlungskräftigen Stifter von ihrem Projekt zu überzeugen. Dieser bestätigte mit Schreiben vom 6. April 2009, dass er bereit ist, die Stiftung «Schweizer Musikinsel Rheinau» (SMR) zu gründen und mit einem Kapital von 20 Mio. Franken auszustatten. Die SMR beabsichtigt, die infrage kommenden Räumlichkeiten selber zu mieten und mir der «Jeunesses Musicales» ebenso zusammenzuarbeiten wie mit anderen Schweizer Musikorganisationen. Die Stiftung hat folgende drei Zwecke:

- Förderung des musikalischen Schaffens von Jugendlichen und Erwachsenen
- Mithilfe bei der Entwicklung von musikalischen und künstlerischen Fähigkeiten
- Bereitstellung einer geeigneten Infrastruktur als Übungsplattform für Konzertvorbereitungen, musikalische Wettbewerbe, Kurse, Symposien, Seminarien, künstlerischen Unterricht usw.

Aufgrund der veränderten Ausgangslage konnte das IMA mit dem durch den Stifter eingesetzten Geschäftsführer der SMR konkrete Gespräche über die Flächenverteilung, den Ausbaustandard der Unterkünfte und Übungsräume sowie über die Nutzung von möglichen Synergien führen. Es zeigte sich bereits in einer frühen Phase, dass die SMR nicht in der Lage ist, die gesamte ehemalige Klosteranlage zu übernehmen. Gemäss Planungsergebnissen der SMR würde sie unter der Woche durchschnittlich 40, an den Wochenenden bis zu 120 Betten benötigen. Diese unterschiedliche Belegung führte dazu, dass sich die Projektleitung gezwungen sah, neben der SMR als Ankermieterin, einen das Musikangebot gut ergänzenden Partner zu finden. Die Idee nach einer Zusammenarbeit mit einem Hotelbetrieb konnte nicht weiterverfolgt werden, da sich herausstellte, dass die kritische Grösse nicht erreicht werden kann und somit die Erzielung einer kostendeckenden Miete unrealistisch wäre. Es zeigte sich in der Folge, dass das nachstehend erläuterte Nutzungskonzept (vgl. Punkt F) einer Hauswirtschaftsschule die meisten Synergien erwarten lässt.

F. Nutzungskonzept Hauswirtschaftsschule

Der Kantonsrat beschloss am 2. Juli 2007, die Hauswirtschaftskurse an den Mittelschulen wieder einzuführen. Da diese Kurse auch den Kurzgymnasien angeboten werden müssen, sind für die Umsetzung doppelt so viele Ausbildungsstätten wie vor Aufhebung der Hauswirtschaftskurse

notwendig. In Gesprächen zwischen Vertretungen des Mittelschul- und Berufsbildungsamtes (MBA) und des IMA wurde die Möglichkeit erörtert, in den leer stehenden Räumlichkeiten der Insel Rheinau solche Kurse künftig durchzuführen. Das MBA erstellte am 29. Januar 2009 eine Absichtserklärung, aus der hervorgeht, dass grundsätzlich Interesse an einer Durchführung von Hauswirtschaftskursen in Rheinau besteht. Der Mietzins wird so festgelegt dass die Kurskosten in Rheinau mit denen für die Hauswirtschaftsschulen in anderen Regionen bezahlten Mietzinsen übereinstimmen.

G. Nutzungskonzept Gastronomie

Es zeigte sich, dass die Gastronomie auf ein Restaurant zu beschränken ist, weil der Betrieb eines Hotels unter den gegebenen Umständen nicht wirtschaftlich wäre. Das Nutzungskonzept sieht vor, dass der sogenannte Mühlebau zu einem eigentlichen Verpflegungszentrum wird. Dabei ist vorgesehen, im Erdgeschoss ein kleines Restaurant einschliesslich Küche einzurichten. Im ersten Obergeschoss ist der Speisesaal für die Kursbesucherinnen und -besucher der SMR und im zweiten Obergeschoss die Wiederherstellung des ehemaligen Festsaals geplant. Dieser soll es dem Gastronomen ermöglichen, Bankette für bis zu 100 Personen auszurichten. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den beiden für Hochzeiten sehr beliebten Kirchen (Kloster- und Spitzkirche), ist davon auszugehen, dass ein genügend grosser Markt für einen wirtschaftlichen Betrieb vorhanden ist. Aufgrund des langen Planungshorizontes konnte mit der Suche nach einem geeigneten Partner noch nicht begonnen werden.

H. Nutzungskonzept Museum

Der Wunsch, im Klosterareal ein Museum zu schaffen und einzurichten, wurde durch die Interessengruppe «Pro Insel Rheinau» (PIR) bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt eingebracht. Bereits die lediglich saisonal geöffnete Klosterkirche wird jährlich von gegen 10 000 Personen besucht. Eine Ausweitung des kulturellen Angebotes liegt deshalb nahe. Der PIR war es aufgrund der fehlenden eigenen personellen Mitteln nicht möglich, ein Museumskonzept zu erstellen, sodass sich die Projektleitung entschloss, in Anwendung des Kantonsratsbeschlusses vom 25. August 2008 (Vorlage 4460), die kantonale Denkmalpflege mit den Vorabklärungen für dieses Teilprojekt zu betrauen. Diese arbeitet bereits mit einem externen Auftragnehmer an einer vertieften Machbarkeitsstudie, die sich mit sämtlichen organisatorischen, ökonomischen und fachlichen Gesichtspunkten auseinandersetzen soll. Es geht dabei um die Klärung sämtlicher Rahmenbedingungen: Trägerschaft,

Betreiber, Flächenbedarf mit/ohne Wechselausstellungen und entsprechende Fixkosten, Ausstellungshalle mit historischer Ausrichtung. Die Abteilung Archäologie und Denkmalpflege steht in diesem Prozess einem neuen Museum auf der Insel solange kritisch gegenüber, bis ein nachhaltiges Modell gefunden ist.

I. Verkehrskonzept

Die heutige Verkehrssituation stellt sowohl hinsichtlich der Erschliessung als auch der Parkierung – vor allem bei Grossanlässen auf der Insel oder dem Inselvorland – bereits heute ein erhebliches Problem dar. Derzeit stehen im Bereich Klosterplatz und Insel rund 80 Parkplätze zur Verfügung. Diese reichen jedoch insbesondere an schönen Wochenenden und bei Hochzeiten oder Konzerten nicht aus. Die Gemeinde Rheinau hält im Rahmen ihrer seit Anfang 2008 laufenden Revision der Ortsplanung zum einen fest, dass die Erschliessung des Klosterbezirkes über die Chorbstrasse erfolgen sollte und zum anderen der Klosterplatz selber vom ruhenden Verkehr befreit werden müsste. Diese Haltung ist zu unterstützen und vorzusehen, dass die Erschliessung über die Chorbstrasse ermöglicht wird. Eine weiter gehende Verkehrsstudie ist erstellen zu lassen, welche die konkreten Fragen der Erschliessung durch den Chorb unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzes zu beantworten hat.

J. Wirtschaftlichkeit

Ein denkmalgeschütztes Objekt wie die Klosteranlage Rheinau kann nicht kostendeckend betrieben werden. Die Steuergruppe gab deshalb vor, dass zumindest die durch die Mieterinnen und Mieter verursachten Kosten durch Mietzinseinnahmen gedeckt werden sollten. Dabei ist ein Beitrag an die Fixkosten des Betriebes der Klosteranlage sehr erwünscht (Deckungsbeitrag).

Wie bei Geschäftsmietverträgen üblich, wird zwischen Grundausbau und Mieterausbau unterschieden. Der Grundausbau umfasst Massnahmen, die Aufgabe des Vermieters sind. Dazu gehören z. B. die Erneuerung der haustechnischen Anlagen, die Instandsetzung der Fassade und des Daches sowie der Bodenbeläge. Diese Bereiche werden in der Folge unter dem Begriff aufgestauter Unterhalt zusammengefasst. Der Mieterausbau wird nach den Vorstellungen der Mieterinnen und Mieter und in Absprache mit dem IMA umgesetzt. Die Finanzierung erfolgt durch den Kanton, wobei die Kosten auf die Miete geschlagen werden. Die Investitionskosten wurden durch einen externen Gutachter ermittelt. Sie sind als Grobkostenschätzung mit einer Genauigkeit von +/- 30% zu verstehen.

Tabelle 1: Kosten

Investitionen für	Aufgestauter Unterhalt in Franken	Wertvermehrung in Franken	Hochbauinvestitionen total in Franken
SMR	8 950 000	6 190 000	15 140 000
Hauswirtschaftsschule	3 250 000	4 360 000	7 610 000
Gastronomie	2 150 000	2 180 000	4 330 000
Museum	2 730 000	1 680 000	4 410 000
IMA (Leerstand)	6 110 000	5 780 000	11 890 000
Parkplatz	1 200 000	–	1 200 000
Total	24 390 000	20 190 000	44 580 000

Die Massnahmen unter dem Titel IMA (Leerstand) umfassen Eingriffe in Gebäudeteile, die noch keiner eigentlichen Nutzung zugewiesen sind. Es besteht unter diesem Titel ein gewisses Optimierungspotenzial.

Die Leerstandskosten für die gesamte Klosterinsel können nur schätzungsweise ermittelt werden. Der Buchwert der Liegenschaft beträgt per 31. Dezember 2008 Fr. 35 524 452 und wird nachfolgend mit 3,25% verzinst und mit einem jährlichen Satz von 2,10% abgeschrieben.

Tabelle 2: Leerstandskosten

Kostenart	Kosten in Franken / pro Jahr
Abschreibungen	752 959
Zinsen	627 723
Personalkosten*	72 600
Betriebskosten*	84 700
Instandhaltungskosten*	181 600
Instandsetzungskosten*	242 200
Total	1 961 782

*Schätzung beruht auf internen Vergleichszahlen des Immobilienamtes

Tabelle 3: Mietzinsberechnung

Nutzer	Leerstands- bzw. Fixkosten	Nutzungs- bzw. variable Kosten	Totalkosten	Mietzinsangebot	Deckungsbeitrag
SMR	1 137 179	532 329	1 669 508	330 000	–202 329
Hauswirtschaftsschule	227 227	340 921	568 148	253 000	–87 921
Gastronomie	178 700	285 846	464 546	Noch offen	Noch offen
Museum	229 056	214 505	443 561	Noch offen	Noch offen
IMA	616 967	300 688	917 655	Noch offen	Noch offen
Total	2 389 129	1 674 289	4 063 418	583 000	–290 250

Die SMR erwirtschaftet keinen positiven Deckungsbeitrag. Ein Deckungsbeitrag wird sich aber ergeben, sobald Mittel aus dem Lotteriefonds für den wertvermehrenden Anteil durch den Kantonsrat bewilligt werden. Es kann grundsätzlich damit gerechnet werden, dass sich der

Lotteriefonds mit bis zu 80% an diesen Investitionen beteiligen kann, sodass damit ein Deckungsbeitrag von gegen Fr. 120 000 erzielt werden kann. Die Hauswirtschaftsschule weist, da sämtliche Investitionen durch die Baudirektion als Gebäudeeigentümerin zu tragen sind, einen negativen Deckungsbeitrag aus. Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung kann aber sichergestellt werden, dass aus der Zusammenarbeit mit der Hauswirtschaftsschule kein Defizit entsteht.

Eine Aussage zur Wirtschaftlichkeit der Gastronomie kann noch nicht gemacht werden. Die Rekonstruktion des Mühlesaals wird allerdings zu grossen Teilen nicht der Betreiberin oder dem Betreiber im Sinne einer wertvermehrenden Investition überwälzt.

Wie unten festgehalten, wird das Museum mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht selbsttragend sein und somit sowohl für die baulichen Massnahmen als auch für den laufenden Betrieb staatliche Mittel beanspruchen.

Da gewisse Gebäudeteile zum heutigen Zeitpunkt nicht belegt werden können, in diesen Bereichen aber trotzdem bauliche Massnahmen getroffen werden müssen, entstehen Kosten, welche die Baudirektion als Eigentümervertreterin zu tragen hat.

K. Chancen und Risiken

Obschon der Stifter der SMR seine grundsätzliche Zustimmung für das Projekt gegeben und den Finanzierungsnachweis erbracht hat, bestehen nach Einschätzung der Projektleitung weitere Risiken.

Die vorliegende Zustandseinschätzung ist im Sinne einer Grobkostenschätzung mit einer Genauigkeit von +/- 30% zu verstehen (+/- Fr. 13 374 000).

Im Bereich der SMR kann der Standard des Mieterausbaus durch entsprechende Regelungen im Mietvertrag festgelegt werden. Die Höhe der Beteiligung des Lotteriefonds ist noch nicht abschliessend festgelegt. Sie wird sich auf zwischen 50 und 80% belaufen. Das finanzielle Risiko für den Kanton beläuft sich im Bereich der SMR auf zusätzliche Fr. 170 000 für den Fall, dass keine Beiträge aus dem Lotteriefonds geleistet werden können.

Die Investitionen für den Grundausbau gehen zulasten der Investitionsrechnung der Baudirektion. Die entsprechenden Mittel werden in den KEF 2011–2014 eingestellt.

Die gestaffelte Doppelbelegung der Gästezimmer zum einen durch die Schülerinnen und Schüler der Hauswirtschaftsschule und zum anderen durch die Teilnehmerinnen und Teilnehmer an den Musikkursen ist ein wichtiges Element, um sicherzustellen, dass die Ressource Raum bestmöglich genutzt wird.

L. Zielerreichung

Tabelle 4: Zielerreichung

Ziel	Zielerreichung	Bemerkung
Würde des Ortes gerecht werden	Hoch	Die Fortführung der durch die Benediktiner begründeten Lerntätigkeit.
Grenzüberschreitende Ausstrahlung	Mittel	Die SMR kann mit ihrem Angebot sowohl eine nationale wie auch internationale Ausstrahlung erreichen.
Öffentliche Zugänglichkeit	Hoch	Durch das Museum werden wichtige Elemente einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich gemacht als heute.
Schaffung von lokalen Arbeitsplätzen	Mittel	Diese könnten im Bereich der Gastronomie sowie indirekt bei den Zulieferern entstehen.
Tragbare finanzielle Belastung für den Kanton	Mittel	Die Mehrkosten durch den Betrieb belaufen sich auf rund 1 Mio. Franken, im Vergleich zum Projekt «Musikinsel», bei der ein Defizit von gegen 15 Mio. Franken entstanden wäre.
Konzept fügt sich zwanglos in die bestehende Gebäude- struktur ein	Mittel–Hoch	Diese Bedingung hatte massgeblichen Einfluss auf den geplanten Nutzungsmix.
Echte Bedürfnisbefriedigung	Mittel–Hoch	Im Bereich Jugendmusikausbildung besteht eine grosse Nachfrage.
Abbau des aufgestauten Unterhalts	Hoch	Durch die Umsetzung des Konzepts kann dieser vollständig abgebaut werden.
Hoher Deckungsbeitrag und guter Risikoausgleich	Wenig–Mittel	Ein Deckungsbeitrag gelingt nur für den Teil SMR, falls die Beteiligung des Lotteriefonds erfolgt. Die weiteren Nutzer weisen einen negativen Deckungsbeitrag aus.

M. Personal

Das Psychiatriezentrum Rheinau betreute das ehemalige Klinikgebäude trotz Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen bis Ende März 2008 mit seinem Hausdienst. Im Rahmen der Projektentwicklung stellte die mit der operativen Bewirtschaftung betraute Kantag Liegenschaften AG im Auftrag des Immobilienamtes einen ehemaligen Klinikangestellten als Hauswart mit einem 50%-Pensum an. Da die Liegenschaft seit dem 1. Januar 2009 in die Verwaltung der Baudirektion übergegangen ist, wird die Baudirektion dem Regierungsrat einen gesonderten Antrag auf Erhöhung der Stellenprozente des Immobilienamtes stellen.

N. Annexraum

Mit RRB Nr. 210/2002 wurde festgehalten, dass der sogenannte Annexraum interessierten Kreisen für die Durchführung von kirchlichen, kulturellen und kommunalen Anlässen zur Verfügung gestellt werden muss. Derzeit betreibt die Berufswahlschule Bülach im Rahmen eines Pilotprojektes, in Zusammenarbeit mit der Stiftung Fintan, dort ein Berufsvorbereitungsjahr. Aus organisatorischen Gründen ist es somit wenig sinnvoll, den Raum für einzelne Anlässe wieder herzurichten. Anstelle des Annexraums ist vorgesehen, bis zum Beginn der Umbauarbeiten das ehemalige Musikzimmer interessierten Kreisen gegen Entschädigung zur Verfügung zu stellen.

O. Weiteres Vorgehen

Der Mietvertrag mit der SMR soll, vorbehältlich der Genehmigung durch den Regierungsrat, bis Ende September 2009 unterzeichnet werden.

Die Baudirektion erstellt ein Projektpflichtenheft, in dem das Projekt definiert wird bezüglich Qualität, Umfang, Kosten und Terminen. Sie führt zudem den Projektwettbewerb, unter Einbezug der relevanten Interessengruppen, bis Februar 2010 durch.

Ein vorläufiges Betriebskonzept für ein Museum wird bis Dezember 2009 erstellt werden.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Das Nutzungskonzept wird genehmigt.

II. Die Baudirektion wird beauftragt, die Mietverträge vorzubereiten und dem Regierungsrat zum Entscheid vorzulegen

III. Die Baudirektion wird beauftragt, eine weiter gehende Verkehrsstudie zur Klärung der Verkehrserschliessung und Parkierung durchzuführen.

IV. Mitteilung an die Direktionen des Regierungsrates und die Staatskanzlei.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:



Husi