

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 3. März 2010

304. Denkmalpflegefonds (8940) / Erhöhung der Subvention

Gemeinde: Zürich	Ortslage/Strasse: Zollikerstrasse 128/130
Objekt: Villa Patumbah und Nebengebäude	Vers.-Nr.: 01046
Vorhaben: Restaurierung der Villa, Instandstellung des Äusseren am Nebengebäude	Kat.-Nr.: 2441
Gesuchstellerin: Stiftung Patumbah, Postfach, 8032 Zürich	
Gesuch vom: 16. März 1999	Eingang am: 17. März 1999
Subventionsberechtigte Kosten: Fr. 8 881 500	Beitrag höchstens: Fr. 6 950 000

Mit Beschluss Nr. 2124 vom 1. Dezember 1999 hat der Regierungsrat an die damals veranschlagten Kosten der Instandstellung der Villa Patumbah in der Höhe von Fr. 13 950 000 einen Beitrag von Fr. 4 305 000 zugesichert. Auf Antrag des Stadtrates von Zürich hatte der Gemeinderat bereits zuvor mit Beschluss Nr. 1554 vom 22. September 1999 den Verkauf der Villa Patumbah (Zollikerstrasse 128/130, Zürich) an die Stiftung zur Erhaltung des Patumbah-Parkes sowie einen Denkmalpflegebeitrag und ein unverzinsliches Darlehen beschlossen.

Nach dem Rückzug des privaten Sponsors, der die Finanzmittel für Kauf und Instandstellung der Villa à fonds perdu in die Stiftung bereitstellen wollte, mussten die Baukosten durch eine Beschränkung auf das absolut Notwendige, nämlich auf Fr. 8 800 000 gesenkt werden. Zudem wurde ein Finanzierungsmodell ausgearbeitet, das unter Berücksichtigung der erzielbaren Einnahmen die Eigenwirtschaftlichkeit der Stiftung sicherstellte. Mit RRB Nr. 1661/2004 wurde der Beitrag des Staates an die Restaurierungskosten in praktisch unveränderter Höhe von Fr. 4 300 000 belassen.

Der Verkauf der Villa Patumbah an die Stiftung konnte bis dahin nicht vollzogen werden. Der Gemeinderat folgte mit Beschluss vom 1. März 2006 (GRB 5185, GR-NR. 2005/497) dem Antrag des Stadtrates für ein Gesamtpaket von Massnahmen zum Verkauf der Villa Patumbah an die Stiftung. Dieses Gesamtpaket sah unter anderem vor: Abschreibung des halben Buchwertes der Villa von Fr. 1 265 000, zwei Darlehen im Gesamtbetrag von Fr. 4 265 000 und einen städtischen Denkmalpflegebeitrag im Betrag von Fr. 500 000.

Nach der Eigentumsübertragung hat der Stiftungsrat 2006 einen anonymen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren mit Blick auf die Restaurierung der denkmalgeschützten Villa Patumbah sowie auf

die Einrichtung des Zentrums für Baukultur des Schweizer Heimatschutzes in der Villa durchgeführt. Auf Vorschlag der Jury hat der Stiftungsrat aus den 66 Büros, die sich in einer nicht anonymen Präqualifikation beworben haben, neun zum anonymen Projektwettbewerb zugelassen. Auf Empfehlung der Jury hat der Stiftungsrat am 11. Juli 2007 das Projekt «Matahari» als Siegerprojekt erkoren und das erstrangierte Büro Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten AG in Zürich mit der Weiterbearbeitung betraut. In enger Zusammenarbeit zwischen der vom Stiftungsrat eingesetzten Baukommission und unter Mitwirkung der vorgesehenen Mieterin Schweizer Heimatschutz sowie dem Architekturbüro wurde das Bauprojekt nach den ersten Kostenschätzungen für das Siegerprojekt (rund Fr. 20 500 000) in mehreren Durchgängen überarbeitet und so weit als möglich und sinnvoll verkleinert. Im Verlauf dieser detaillierten Planungsarbeit haben sich die 1999 errechneten Baukosten bestätigt. Gleichzeitig hat sich gezeigt, dass die 2003 vorgenommene Beschränkung des Bauprojekts auf den unterlassenen Gebäudeunterhalt in dieser Art nicht mehr haltbar ist. Dazu sind aufgrund der Submissionsverordnung die Kosten für den aufwendigen Architekturwettbewerb hinzugekommen. Zudem erforderte die teilweise Umnutzung des Gebäudes zu Ausstellungszwecken eine Baubewilligung. In der Folge müssen verschiedene Auflagen erfüllt und die Gebäudetechnik gesamthaft erneuert werden. Darüber hinaus sind neben den einst lediglich am Äussern der Vorfenster vorgesehene Massnahmen weitere Unterhaltsarbeiten auch im Innern sowie an den durch die UV-Strahlung in Mitleidenschaft gezogenen Innenfenstern und Holzvertäfelungen erforderlich. Durch das jahrelange Ausbleiben der Fassadeninstandstellung hat sich der bauliche Zustand des Gebäudes exponentiell verschlechtert. Das durch schadhafte Bodenabdichtungen eindringende Meteorwasser hat die primäre Tragkonstruktion der Balkone so weit geschädigt, dass mit Notspriessungen unterdessen deren Einsturz verhindert werden muss. Für die Sanierung müssen die Balkone zurückgebaut, die Tragkonstruktion ersetzt und die originale Steinverkleidung neu versetzt werden.

Das vorliegende Restaurierungskonzept sieht gegenüber demjenigen von 2004 zudem die dringend notwendig gewordene Instandstellung des Gebäudeäussern des Kutscherhauses, des repräsentativen gusseisernen Zauns entlang der Zollikerstrasse und einen erweiterten Unterhalt am Eingangstrakt vor.

Diese Erweiterung des Projektes, der erhöhte Sanierungsbedarf an der Villa und die Erfüllung zusätzlicher Auflagen der Ämter verursachen Mehrkosten von Fr. 4 700 000. Die Anlagekosten für die Gesamt-sanierung erhöhen sich damit von Fr. 10 800 000 auf Fr. 15 500 000. Darin sind auch die bereits investierten Wettbewerbskosten sowie die Reserven enthalten.

Aufgrund des bisherigen Finanzierungsmodells und der seither zugesicherten Beiträge von Stiftungen und Gönnern ist die Finanzierung der Anlagekosten von rund 10,5 Mio. Franken gedeckt. Das Fundraising hat jedoch trotz unterstützender Bemühungen des Baudirektors des Kantons Zürich wie auch des Finanzvorstandes der Stadt Zürich, wohl wegen der aktuellen Wirtschaftslage, nicht die gewünschten Ergebnisse erbracht. Aus heutiger Sicht kann bestenfalls ein zusätzlicher Betrag von 0,5 Mio. Franken eingebracht werden. Allfällige Bankhypotheken zur Deckung der Finanzierungslücke von Fr. 4 500 000 können jedoch auch unter Ausreizung des auf dem Immobilienmarkt erzielbaren Ertrags nicht finanziert werden. Unbestritten bleibt dabei die hohe Dringlichkeit der Gesamtsanierung zur Erhaltung der Villa Patumbah.

Die Stiftung hat vor diesem Hintergrund auf den Beginn des Bauvorhabens verzichtet, obwohl die Baubewilligung für Sanierung, Umbau und Nutzungsänderung der Villa vorliegt.

Die Beitragsleistungen des Kantons zur Finanzierung der Mehrkosten und der nachhaltigen Sicherstellungen des künftigen Unterhalts erfolgen unter den folgenden Voraussetzungen:

- Die Stiftung Patumbah ist zum Nachweis verpflichtet, dass die künftigen laufenden Kosten (Unterhalt, Rückstellungen für Erneuerung, wiederkehrende Belastungen aus Anlagekosten und Finanzierung) der sanierten Villa Patumbah aus den zu erwirtschaftenden Erträgen selbst gedeckt werden. Dies ist insbesondere durch einnahmeoptimierte, langfristige Vermietung von Villa und Kutscherhaus zu erreichen. Betriebsbeiträge an die Stiftung sind damit ausgeschlossen.
- Die Stadt Zürich erhöht das bereits gewährte Darlehen über Fr. 3 000 000 auf Fr. 3 500 000.
- Die Stadt Zürich verzichtet bei dem für den Kauf der Villa ausgerichteten Darlehen von Fr. 1 265 000 auf die Verzinsung sowie auf die Amortisation.
- Die Stadt Zürich erhöht ihren Denkmalpflegebeitrag auf der Grundlage der Kostenvoranschläge vom 4. Januar 2004 (Zaun), vom 1. Juli 2008 (Villa) und vom 19. Januar 2009 (Kutscherhaus). Eine allfällige Bauteuerung wird bei Bauabschluss aufgerechnet.

Gestützt auf § 217 Abs. 2 lit. a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und § 10 Abs. 1 und 2 der Verordnung über Staatsbeiträge für den Natur- und Heimatschutz und für kommunale Erholungsgebiete kann der Beitragssatz von 30% an die subventionsberechtigten Kosten auf 50% angehoben werden; die Restaurierung der Wand- und Deckenmalereien sowie die Restaurierung des Zauns werden zu 100% durch Subventionen gedeckt. Die Erhöhungen sind aufgrund der erforderlichen grossen Rücksichtnahme auf die Bausubstanz während der technischen Neu-

installation, die überdurchschnittlich komplexen Freilege- und Restaurierungsarbeiten an den Malereien und der hohen Aufwendungen zur gusstechnischen Wiederherstellung des Zauns gerechtfertigt.

Massnahme	subventionsberechtigte Kosten in Franken	in %	Anteil Kanton in Franken
Restaurierung Fassadenverputz und -malerei	2 397 000	100%	2 397 000
Restaurierung Wand- und Deckenmalereien im Innern	2 000 000	100%	2 000 000
Instandstellung Gusseisenzaun, inkl. 8% Honorar	622 674	100%	622 674
übrige subventionsberechtigte Baukosten	3 099 261	50%	1 549 630
Instandstellung Eingangstrakt, inkl. 8% Honorar	108 000	50%	54 000
Instandstellung Kutscherhaus, Äusseres, inkl. 12% Honorar	304 436	50%	152 218
Reserven	351 170	50%	175 585
Rundung	-1 041		-1 107
Total	8 881 500		6 950 000
Baukostentotal inkl. nicht subventionsberechtigte Kosten	15 500 000		

Ohne zusätzliche öffentliche Finanzmittel wäre die Stiftung nicht in der Lage, dieses Objekt weiter zu halten. Sie wäre gezwungen, den Kauf von der Stadt rückgängig zu machen. Diese müsste dann die längst überfällige Sanierung selbst an die Hand nehmen, wobei gestützt auf § 204 PBG die kantonalen Denkmalpflegebeiträge in der vorgesehenen Höhe entfielen. Auch ist davon auszugehen, dass die Spendenzusagen Dritter an die Instandstellung dahinfallen würden. Damit die Instandstellung der Villa Patumbah und des dazugehörigen Kutscherhauses baldmöglichst erfolgen können und der Erhalt dieses Juwels aus der Gründerzeit nicht durch weitere Verzögerungen zusätzlich gefährdet wird, rechtfertigt es sich, am bisherigen Modell mit Abtretung der Villa an die Stiftung Patumbah und mit deren Verpflichtung zur Gesamt-sanierung festzuhalten, auch wenn seitens Kanton und Stadt nun nochmals ein Finanzierungsbeitrag notwendig wird.

Am 25. August 2008 beschloss der Kantonsrat die jährliche Einlage in den Denkmalpflegefonds und bestimmte ihren Verwendungszweck (Vorlage 4460). Damit hat der Gesetzgeber das Ausgabenbewilligungsrecht ausgeübt. Die Verwendung der zugesprochenen Mittel ist damit gebunden und fällt in den Zuständigkeitsbereich des Regierungsrates.

Mit RRB Nr. 1661/2004 war vorgesehen, die Subvention aus dem Natur- und Heimatschutzfonds (8910) auszurichten. Aufgrund des inzwischen erfolgten Eigentumsübergangs des Objektes von der Stadt an die Stiftung kann die Subvention aus dem Denkmalpflegefonds geleistet werden. Die Subvention geht damit zulasten des Denkmalpflegefonds (8940).

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

Die Baudirektion hat beim Bundesamt für Kultur ein Beitragsgesuch zur Unterstützung des Vorhabens eingereicht. Mit Verfügung vom 20. Dezember 2006 bewilligte das Bundesamt für Kultur einen Beitrag von 15% an die beitragsberechtigten Kosten, höchstens Fr. 1 149 900. In Anbetracht der Bedeutung des Objektes und der Mehrkosten erscheint es angezeigt, das Gesuch an den Bund zu erneuern und den Beitrag der Stiftung zukommen zu lassen. Dies hat die Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch auch zugunsten der Eidgenossenschaft zur Folge.

Auf Antrag der Baudirektion und der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. RRB Nr. 1661 vom 3. November 2004 wird wie folgt geändert:

a) Dispositiv II Abs. 1:

«Der Stiftung zur Erhaltung des Patumbah-Parkes, Zürich, wird an die Restaurierung der Gebäude, Vers.-Nr. 1046 in Zürich Riesbach

- eine Subvention von 100%, höchstens jedoch von Fr. 5 019 674, an die Restaurierungsarbeiten der Fassade, der Wand- und Denkmalerei im Inneren sowie an die Instandstellung des Gusseisenzauns,
- eine Subvention von 50%, höchstens jedoch von Fr. 1 930 326, an die übrigen subventionsberechtigten Baukosten, die Instandstellung des Eingangstraktes sowie des Äusseren des Kutschenhauses,

insgesamt eine Subvention von höchstens Fr. 6 950 000, zulasten des Denkmalpflegefonds, Nr. 8940, unter folgenden Bedingungen zugesichert:»

b) Dispositiv V:

«Die Baudirektion wird beauftragt, beim Bundesamt für Kultur in Bern ein erneuertes Beitragsgesuch einzureichen.

Der Bundesbeitrag kommt der Eigentümerin zugute. Diese verpflichtet sich, im Falle der Ausrichtung eines Bundesbeitrages, zulasten des Gebäudes, Vers.-Nr. 1046 eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft im Grundbuch anmerken zu lassen.»

c) Dispositiv VI:

«Die Auszahlung und allfällige Teilzahlungen (nur bei Beiträgen über Fr. 50 000) erfolgen nach Massgabe der im gegebenen Zeitpunkt gültigen Vorschriften und verfügbaren Budgets, nach Abnahme der Bauarbeiten durch die kantonale Denkmalpflege und nach Vorlage der Bauabrechnung (einschliesslich der Rechnungen und Zahlungsnachweise) bzw. der Zwischenabrechnungen sowie aufgrund des Nachweises, dass die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten des Kantons Zürich im Grundbuch angemerkt wurde.»

II. Weitere Bedingungen:

a) Die Stiftung hat vor Inanspruchnahme der Subventionserhöhung gegenüber der Baudirektion den Nachweis der Eigenwirtschaftlichkeit im Sinne der Erwägungen zu erbringen.

b) Per Ende Jahr ist jeweils der Baufortschritt der kantonalen Denkmalpflege schriftlich anzuzeigen.

III. Die Zusicherung gemäss Dispositiv I lit. a dieses Beschlusses erlischt, sofern nicht innerhalb von fünf Jahren seit der Mitteilung dieses Beschlusses mit dem Bau begonnen wurde.

IV. Dieser Regierungsratsbeschluss steht unter der Bedingung, dass der Gemeinderat Zürich den Stadtratsbeschluss Nr. 736 vom 10. Juni 2009 über die Finanzierung der Mehrkosten für die Gesamtanierung der Villa Patumbah genehmigt.

V. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.

VI. Mitteilung an die Stiftung Patumbah, Postfach 1152, 8032 Zürich (E), den Stadtrat von Zürich, Postfach, 8022 Zürich, sowie an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi