

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 11. September 2013

995. Laufen-Uhwiesen, Schloss Laufen (Instandsetzung Schlossmauern und Aussenterrasse)

A. Ausgangslage

Die in verschiedenen Bauetappen seit ihrer erstmaligen Erwähnung im Jahre 858 entstandene Schlossanlage, die sich unmittelbar bei der bedeutenden Fremdenverkehrsstätte Rheinfall befindet, wurde auf einem steilen, zum Rhein abfallenden Kalkfelssporn errichtet. Die Anlage befindet sich im Finanzvermögen des Kantons Zürich und ist im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) innerhalb des Objektes Nr. 1412 «Rheinfall» aufgeführt und liegt gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) teilweise im Ortsbild von nationaler Bedeutung «Schloss Laufen».

Die Umfassung von Gebäuden, Türmen und Schlosshöfen erforderte die Errichtung von bereichsweise über acht Meter hohen Mauern, welche aus Bruch-, Bollen- und Hausteinen mit Kalkmörtel errichtet wurden. Mehrheitlich erfolgte die Erstellung der Mauerwerke in sogenannter Pietra-Rasa-Technik: Der Mörtel wurde an der Aussenfläche steinbündig abgezogen, sodass von den Mauersteinen meist nur noch die Steinköpfe sichtbar blieben.

Aus diesem alten Mauerwerk haben sich einzelne Gesteinsbrocken gelöst oder sind gar vollständig aus dem Verband ausgebrochen und im Burggraben zu liegen gekommen. Die von der Baudirektion in der Folge beauftragte Untersuchung der Schlossmauern hatte zum Ziel, den Zustand der Mauern zu beurteilen, um dadurch mögliche Folgeschäden und allfällige Sicherheitsrisiken zu erkennen. Diese Untersuchung ergab, dass zur Vermeidung von Erschütterungen, zur Verhinderung von Gefahren für Personen und Sachen und zum Schutz der historischen Bausubstanz einzelne Bereiche der Aussenanlage für Besucher gesperrt und ein provisorischer Zugang zum Untergeschoss erstellt werden musste.

An zahlreichen Stellen, insbesondere an den süd- und südostseitig verlaufenden Mauerabschnitten entlang des Schlossgrabens, weisen die Mauern teilweise massive Schäden im Mauerwerk und an den Vermörtelungen auf. In vielen Teilen ist der Mauermörtel stark ausgebröckelt. Die Schadentiefe beträgt bis zu 80 cm. Insbesondere beim Anschlussmauerwerk zum südostseitigen Turm sind die oberen Mauerpartien stark aufgelockert und ausbuchtend. Dort sind zahlreiche Mauersteine durch ausgewaschene Fugen gelockert und es bestehen einige grosse Risse.

Am Mauerwerk der äusseren Schlossgraben-Mauern auf der West-, Süd- und Ostseite sind ebenfalls an verschiedenen Stellen Schäden feststellbar. Diese sind aber noch nicht in demselben kritischen Zustand wie die vorerwähnten Abschnitte. An den übrigen Umfassungsmauern west-, nord- und ostseitig sind stellenweise Schäden geringeren Ausmasses vorhanden. Zudem weisen sämtliche Mauerabdeckungen Schäden auf, was dazu führt, dass Meteorwasser in die Mauerkrone eindringt und damit bei Frost weitere Schäden zu befürchten sind.

Die mit einem Natursteinbelag versehene, südseitige Terrasse des Schlossrestaurants weist infolge Wurzelwachstums der Bäume Unebenheiten auf, was mit einer erhöhten Unfallgefahr für Gäste und Personal verbunden ist. Aus dem gleichen Grund kann die Entwässerung ihren Zweck nicht mehr erfüllen. Die mangelhafte Entwässerung hat zudem zu Schäden am südseitigen Auflager der Holzbrücke beim Torturm geführt.

B. Bisher erfolgte bauliche Massnahmen und weiterer Investitionsbedarf Schloss Laufen

Die Gesamtanlage Schloss Laufen mit Umgelände und dem Rheinfall ist eine bedeutende und gewachsene Fremdenverkehrsstätte. Dennoch musste im Laufe der Zeit ein Besucherrückgang festgestellt werden. Daraufhin wurden verschiedene Anstrengungen unternommen, die Attraktivität auf zürcherischer Seite des Rheinfalls zu stärken. Auf der Grundlage eines touristischen Gesamtkonzepts verbunden mit Investitionen von rund 12 Mio. Franken in den Jahren 2009 und 2010 gelang eine Neupositionierung der Schlossanlage. Dazu gehörte die Auswahl eines neuen Pächters für das Restaurant, dessen Einsatz ab März 2010 (Betriebsaufnahme) zu positiven Rückmeldungen von Bevölkerung und Besuchern führt. Zudem wurde in die Wegführung verbunden mit einem einheitlichen Ticketingsystem, in ein neues Museum im Nordtrakt, in die Doppelaufzugsanlage im Aussenbereich, in den Umbau von Teilbereichen des vorgelagerten Besucherzentrums (Selbstbedienungsrestaurant, Souvenirshop, Ticketverkaufsstelle usw.) investiert. Aus Kosten- und Zeitgründen musste bereits damals auf verschiedene weitere Massnahmen verzichtet werden.

Die Instandsetzung der Schlossmauern war im Rahmen der bisherigen Umsetzung des touristischen Gesamtkonzeptes in den Jahren 2005–2010 im Projektumfang nicht enthalten (vgl. RRB Nr. 504/2008). Der damalige Zustand der Mauern gab keinen Anlass zu einem baulichen Eingreifen. Erst nach dem überdurchschnittlich strengen Winter 2012/2013 wurden die Schäden erkennbar.

Im Restaurant Schloss Laufen wurden in den letzten 20 Jahren ausser dem Ersatz einzelner Küchengeräte keine Investitionen getätigt. Im Betreiberauswahlverfahren wurde festgelegt, dass der Pachtbetrieb Restaurant Schloss Laufen durch den neuen Betreiber im Zustand wie gesehen übernommen wird, und dass der Kanton vorderhand keine Investitionen tätigt. So beschränkte sich der Eingriff im Schloss auf eine Aufwertung der Oberflächen im Sinne einer Auffrischung. Ausgeführt wurden Malerarbeiten, die Erneuerung von Teilen der Beleuchtung und der Ersatz der Sanitärapparate in den Gästetoiletten. Mit Verfügung vom 9. Dezember 2009 wurden dazu zusätzliche Ausgaben von Fr. 992 000 bewilligt.

Die Investitionen in die grossflächige Gesamtanlage Schloss Laufen sind noch nicht abgeschlossen (vgl. RRB Nr. 856/2009): Ein erfolgreicher Betrieb der Fremdenverkehrsstätte Schloss Laufen am Rheinfall ist die Voraussetzung für eine längerfristige Wertschöpfung für den Kanton und die Standortregion. Dazu sind in Zukunft weitere Investitionen erforderlich. Während der festen Laufzeit des Mietvertrages ist nun auch die aufgeschobene Gesamtsanierung des Restaurants Schloss Laufen in Angriff zu nehmen. Dazu wurde unter der Leitung des Immobilienamtes ein Betriebs- und Nutzungskonzept erstellt, in denen diverse Themenfelder bearbeitet wurden. Eine bauliche Zustandsanalyse des Hochbauamtes liegt ebenfalls vor. Eine solch bedeutende Anlage dieser Grösse und dieses Alters löst daneben laufende Unterhaltskosten für die Instandhaltung von Fr. 300 000 bis Fr. 400 000 pro Jahr aus.

Kernstück der geplanten zweiten Bauetappe werden die Gesamterneuerung der zweigeschossigen Gastronomieküche mit zudienenden Räumen und Aufzug und die Erneuerung der Haustechnik sein.

Die Erfahrungen aus dem Neubetrieb sollen insbesondere in eine Optimierung der Besucherführung/Ticketing und des Spielplatzkonzepts einfließen. Weitere Massnahmen stehen bei der Entsorgungsinfrastruktur, bei den teilweise ungenutzten Räumlichkeiten in den Obergeschossen des Schlosses und den noch nicht erneuerten Personalräumen im Besucherzentrum an. Die Umsetzung von Brandschutzmassnahmen konnte während der ersten Bauetappe in Absprache mit der Feuerpolizei zurückgestellt werden. Die Betriebsbewilligung ist aus diesem Grund befristet und der Kanton Zürich hat zugesichert, die bisherigen und weiteren Brandschutzauflagen bei weiteren baulichen Massnahmen zu erfüllen. Zu prüfen ist im Weiteren die zukünftige Nutzung und Instandstellung der heute von der Jugendherberge genutzten Räume und Gebäude.

Infolge der technischen Entwertung (Alterung) der historischen Bausubstanz werden innerhalb der zweiten Bauetappe auch Instandsetzungsmassnahmen an der Gebäudehülle unter denkmalpflegerischen Auflagen

angestrebt. In der grossen Anlage besteht zudem ein unterhaltsintensives Wegnetz mit verschiedenen Kunstbauten, z. B. Aussichtsterrassen, Aussichtskanzel, Schiffsanlegesteg u. a., bei denen ebenfalls Unterhaltsbedarf vorhanden ist.

Eine Umsetzung der verschiedenen Massnahmen dürfte angesichts des laufenden Betriebes und der unterschiedlichen Bedeutung in einzelnen Phasen erfolgen. Einzelne Projekte sind als klassische Unterhaltsprojekte losgelöst realisierbar. Die Umsetzung der vorrangigen Projekte, allen voran die Erneuerung des Küchenbereichs, bildet vorbehältlich aller notwendigen Kredit- und Baubewilligungen die Voraussetzung für die angestrebte Mietvertragsverlängerung mit dem Pächter SV (Schweiz) AG.

C. Chronologie

- 2005 Wettbewerb für neues Besucherzentrum
- 2006 Wettbewerb für touristische Inszenierung
- 2008 Genehmigung Objektkredit für Touristisches Gesamtkonzept (RRB Nr. 504/2008)
- 2009 Baufreigabe und Baubeginn im November, 1. Bauetappe
- Betriebsphase I: 2008–2010, Realisierung bei provisorischem Betrieb
- 28. März 2010 Neueröffnung
- Betriebsphase II: 1. April 2010 – 31. Januar 2015
- Erarbeitung Betriebs- und Nutzungskonzept, Ableitung der Massnahmen 2. Bauetappe (2013)

- Instandsetzung Schlossmauern und Terrasse (2013/2014)
- 2. Bauetappe (Ziel ab 2015/2016)
- Betriebsphase III: nach Umsetzung der 2. Bauetappe (ab 2016)
- Laufende Instandhaltungsprojekte Gesamtanlage

D. Ziele und Massnahmen Instandsetzung Schlossmauern und Terrasse

Wegen des teilweise kritischen Zustandes der Schlossmauern besteht dringender Handlungsbedarf. Bei den äusseren Gesteinsschichten der am stärksten betroffenen Teile besteht die Gefahr des Einsturzes, was dank ersten, provisorischen Sicherungsmassnahmen verhindert werden konnte. Die Erkenntnisse aus den durchgeföhrten Kernbohrungen, den Bestandesaufnahmen an Ort und Stelle und den Laboruntersuchungen durch einen Spezialisten für Materialtechnik und den Bauingenieur dienen als Grundlage, auf der die Massnahmen zur Instandsetzung nach Dringlichkeit in Etappen weiter zu planen und umzusetzen sind. Ziel ist, die der ersten Phase zugeordneten Massnahmen zur Instandsetzung

noch im Herbst 2013 vorzunehmen (Priorität 1). Dabei geht es nach der bereits erfolgten Sicherung der Aussenmauern vorab um die Instandsetzung zwischen dem südostseitigen Rundturm und dem Torturm. Da ein massgeblicher Zusammenhang zwischen der mangelhaften Entwässerung der Aussenterrasse und dem dort bestehenden Wurzeleinwuchs sowie den Schäden an den Natursteinmauern besteht, ist in einem nachgelagerten Schritt auch eine umfassende Instandsetzung der Terrasse erforderlich. Zudem ist eine Sanierung der betroffenen Kanalisationssleitungen nötig.

Die Arbeiten am Mauerwerk werden von der Denkmalpflege und vom Amt für Landschaft und Natur begleitet. Beide Ämter sind im Zuge der Voruntersuchungen bereits in das Vorhaben einbezogen und werden es weiter begleiten.

Die weiteren Massnahmen zur Instandstellung der Terrasse, der weniger betroffenen Mauerteile sowie der Holzbrücke sollen in einer zweiten Projektphase erfolgen (Priorität 2).

Bei der Ausführung der Arbeiten ist auf den Betrieb des Fremdenverkehrsziels Schloss Laufen am Rheinfall und auf den Betrieb des Restaurants soweit wie möglich Rücksicht zu nehmen. Dazu gehört insbesondere, dass der Betrieb der Terrasse des Schlossrestaurants möglichst uneingeschränkt weitergeführt werden kann.

E. Termine Instandsetzung Schlossmauern und Terrasse

- August 2013: Ausführungsplanung und Ausschreibung
- September bis Oktober 2013: Instandsetzung Mauerabschnitte erste Phase (1. Priorität)
- 1. Oktober 2013 bis März 2014: Erneuerung Entwässerung und Terrasse
- Frühsommer 2014: Instandsetzung Mauerabschnitte zweite Phase (2. Priorität)

F. Erforderliche Mittel Instandsetzung Schlossmauern und Terrasse

Weil die Arbeiten teilweise dringlich sind, hat die Baudirektion mit Verfügungen des Immobilienamtes vom 13. Mai 2013 und vom 9. August 2013 Ausgaben von Fr. 500 000 bewilligt, damit für Besucher und Personal keine unmittelbaren Sicherheitsrisiken bestanden. Zudem konnten dadurch die Planung für die Instandsetzung fortgeführt und Verzögerungen für die unumgänglichen Arbeiten der ersten Priorität vermieden werden.

Für die Sanierung der Schlossmauern beider Dringlichkeitsstufen (Phasen 1 und 2) und der Sanierung der Terrasse sind gemäss Kostenvoranschlag des Hochbauamtes vom 21. August 2013 Kosten von Fr. 2 320 000 ausgewiesen.

Darin sind die durch das Immobilienamt der Baudirektion mit den genannten Verfügungen bereits bewilligten Kosten für das Vorprojekt, die Zustandsanalyse und die Ausschreibung der Arbeiten in der Höhe von gesamthaft Fr. 500 000 enthalten.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

	in Franken
1 Vorbereitungsarbeiten	195 500
2 Gebäude	1 561 700
4 Umgebung	129 800
5 Baunebenkosten / Honorare	204 900
6 Reserve (10% BKP 1–5, 9)	208 100
9 Ausstattung Terrasse	20 000
Total einschliesslich 8% MWSt	2 320 000

Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von +/-10% aus (Kostenstand 1. April 2013, Teuerungsindex: 1060,9 / Basis April 1939 = 100).

Bauliche Massnahmen für Bauten des Finanzvermögens sind keine Ausgaben im Sinne von § 34 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG). Die Zuständigkeit für deren Bewilligung richtet sich nach den Ausgabenkompetenzen für gebundene Ausgaben (§ 45 Abs. 1 Finanzcontrollingverordnung (FCV) in Verbindung mit § 36 CRG). Die vorliegend zu bewilligenden Massnahmen zur Sanierung der Schlossmauern und der Terrasse sind über die Erfolgsrechnung, Konto 3430 000000, Unterhalt Liegenschaften, der Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaftserfolg, abzuwickeln. Der entsprechende Betrag ist im Budget 2013 und im konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2013–2016 nicht eingestellt, kann jedoch durch Verschiebung anderer Vorhaben finanziert werden.

In den Kosten von insgesamt Fr. 2 320 000 sind Projektierungskosten von Fr. 500 000 bereits enthalten, die das Immobilienamt mit den Verfügungen vom 13. Mai 2013 und 9. August 2013 bewilligte. Diese Bewilligungen sind aufzuheben.

Auf Antrag der Baudirektion
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Instandsetzung der Schlossmauern, der Aussenterrasse sowie an der Holzbrücke der Liegenschaft Schloss Laufen, Laufen-Uhwiesen, mit Kosten von Fr. 2 320 000 wird bewilligt und über die Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8710, Liegenschaftenerfolg, abgewickelt.

II. Dieser Betrag wird nach Massgabe des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:

Bewilligte Kosten \times Zielindex \div Startindex (Stand 1. April 2013)

III. Die Verfügungen des Immobilienamtes vom 13. Mai 2013 und vom 9. August 2013 betreffend Kosten für die Projektierung und vorgezogene Massnahmen werden aufgehoben.

IV. Mitteilung an die Finanzdirektion und die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi

