

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 3. September 2014

935. Waltalingen, Schloss Schwandegg, Brandschutzmassnahmen und Sanierung (Ausgabenbewilligung)

A. Ausgangslage

Das Schloss Schwandegg in Waltalingen befindet sich seit 1974 als Kulturgut im Besitze des Kantons Zürich. Nach dem Erwerb wurde das Schloss teilweise restauriert und eine Gaststätte sowie eine Jugendherberge eingerichtet. Der Komplex besteht aus dem sogenannten Alten Schloss, das im Kern auf das 13. Jahrhundert zurückgeht, und dem sogenannten Neuen Schloss, das nach einem Brand des damaligen Gebäudes 1933 neu erstellt wurde.

Mit der periodischen Kontrolle des Gebäudes durch die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) 2009 wurden verschiedene Mängel festgestellt, die im Februar 2011 von der GVZ abgemahnt wurden. Daraufhin wurde ein brandschutztechnisches Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses zeigte, dass zur Erfüllung der Auflagen der GVZ verschiedene bauliche Massnahmen mit unterschiedlicher Eingriffstiefe erforderlich sind. Zudem erwiesen sich die elektrischen Installationen teilweise als veraltet. Sie sind, soweit erforderlich, zu erneuern. Zugleich wurden im Alten Schloss Mängel an der Gebäudestatik erkannt, die zu beheben sind. Der Schlosshof ist behindertengerecht zugänglich zu machen. Da das Schloss weiterhin als Beherbergungsbetrieb mit Gastronomie für ein gehobenes Kundensegment dienen wird, sind unter Ausnützung möglicher Synergieeffekte mit den übrigen baulichen Massnahmen die Gast- und Wohnräume der Herberge den modernen Anforderungen anzupassen, aufzuwerten und damit dem Standard der Gastronomie anzugleichen. Das Schloss wird äusserlich auch nach der Sanierung sein bisheriges Erscheinungsbild beibehalten. Alle Arbeiten erfolgen mit Rücksichtnahme auf den Bestand und unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte.

B. Massnahmen

Das brandschutztechnische Konzept wird vor allem in den neu zu gestaltenden Wohnräumen im Neuen Schloss umgesetzt. Aufgrund der Anforderungen an einen Beherbergungsbetrieb müssen diese und namentlich die ursprünglich als Wirtewohnung erstellten Räume vollständig umgebaut und Trennwände mit entsprechenden Materialien eingebaut

werden. Zudem muss die erforderliche Fluchtwegbreite von 120 cm erreicht werden. Die Haustechnik wird entsprechend nachgerüstet bzw. instand gestellt. Zudem sollen die Gasträume aufgewertet werden, damit sie den heutigen Anforderungen besser entsprechen. Im Alten Schloss sind hauptsächlich statische Massnahmen zur Sicherung der Bausubstanz erforderlich.

Die neu einzubauenden Elemente, wie z. B. Holzfenster, erreichen üblicherweise bessere ökologische Standards als die bisherigen. Mit dem Einbau zusätzlicher Dämmungen im Dach (Neues Schloss) und in Decken gegen unbeheizte Räume (Altes Schloss) sowie mit dem Ersatz beschädigter Fenster kann eine spürbare Verbesserung der Energiebilanz erreicht werden.

C. Kosten

Für das Bauvorhaben wurde von Rüegg Architekten, Zürich, ein Kostenvoranschlag (Stand 1. März 2014, Kostengenauigkeit +/-10%), Zürcher Index der Wohnbaukosten vom 1. April 2013, Indexstand 1060,9, erarbeitet. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Baukosten

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten in Franken
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	5 800
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	129 600
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	77 600
21	Rohbau 1	305 000
22	Rohbau 2	169 500
23	Elektroanlagen	343 500
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage	264 700
25	Sanitäranlagen	138 600
26	Transportanlagen	47 000
27	Ausbau 1	357 800
28	Ausbau 2	208 900
42	Gartenanlagen	54 000
51	Bewilligungen, Gebühren	12 500
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation	16 500
53	Versicherungen	1 000
56	Übrige Baunebenkosten	2 000
59	Übergangskonten für Honorare	478 000
61	Reserve fest (10% BKP 1–4)	309 000
90	Mobiliar	47 000
91	Leuchten und Lampen	12 000
Totale Baukosten (einschliesslich MWSt)		2 980 000

Für das Bauvorhaben fallen Kapitalkosten in Form von nutzungsdauergewichteten Kosten der kalkulatorischen Zinsen und Abschreibungen an. Der Berechnung liegt ein kalkulatorischer Zinssatz von 1,75% (RRB Nr. 321/2014) auf dem hälftig gebundenen Kapital zugrunde. Als Berechnungsgrundlage dient der Kostenvoranschlag vom 1. März 2014. Für das Vorhaben am Schloss Schwandegg, mit Investitionen von insgesamt Fr. 2 980 000, entfallen 30% (Fr. 894 000) auf den gewerblich genutzten Teil (Wohnen mit Gaststätte), während 70% (Fr. 2 086 000) der Investitionen auf das Schloss als Kulturgut entfallen. Die Investitionen für das Kulturgut werden bei Inbetriebnahme sofort auf null abgeschrieben.

Nachfolgende Tabelle bietet einen Überblick der für den gewerblichen Teil der Investitionen anfallenden Kapitalkosten. Diese betragen insgesamt Fr. 35 863.

Tabelle 2: Kapitalfolgekosten (gewerblicher Anteil)

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil Fr.	Kostenanteil %	Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (Fr.)		
				Kalk. Zinsen	Abschreibung	Total
Hochbauten Rohbau 1	139 974	15,7%	80	1 224	1 750	2 974
Hochbauten Rohbau 2	77 789	8,7%	40	680	1 945	2 625
Hochbauten Ausbau	284 859	31,9%	30	2 493	9 495	11 988
Hochbauten Installationen	364 300	40,7%	30	3 188	12 143	15 331
Ausstattung, Mobiliar	27 077	3,0%	10	237	2 708	2 945
Total	894 000	100,0%		7 822	28 041	35 863

Darüber hinaus fallen insbesondere betriebliche Folgekosten von rund Fr. 50 000 pro Jahr an. Darin enthalten sind der kleine Unterhalt, Strom, Wasser, Heizung und das Verwaltungshonorar der Kantag Liegenschaften AG.

Über den Mietvertrag ist der Kanton an den Umsätzen des Beherbergungsbetriebes und der Gaststätte beteiligt. Sollten sich die Nutzungs- und Besucherzahlen infolge der angestrebten Aufwertung erhöhen, wird der Kanton über gestiegene Umsätze für einen Teil seiner baulichen Aufwendungen entschädigt.

Das Bauvorhaben wurde mit RRB Nr. 69/2013 für die Phase Projektierung freigegeben. Die Kosten für das Bauvorhaben sind im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2014–2017 mit Fr. 1 800 000 eingestellt. Da nicht mehr, wie ursprünglich beabsichtigt und bei der Budgetierung vorgesehen, nur brandschutztechnische Massnahmen umzusetzen sind, sondern zusätzliche, umfangreiche Sanierungsarbeiten zur Erhaltung der historischen Bausubstanz und statische Massnahmen durchgeführt werden müssen, erhöht sich der Kreditbedarf auf Fr. 2 980 000.

Aufgrund der überregionalen kulturhistorischen Bedeutung des Schlosses Schwandegg wird das Vorhaben über die Reserve des Regierungsrates finanziert. Diese umfasst gemäss RRB Nr. 1001/2013 für das Budget 2014 Fr. 1 800 000. Im KEF 2014–2017 sind für das Planjahr 2015 Fr. 4 000 000 eingestellt.

Die gesamten Investitionen für die geplanten Massnahmen betragen Fr. 2 980 000. Als neue Ausgabe gemäss § 37 Abs. 1 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG) gelten dabei Investitionen von Fr. 60 000. Die übrigen Investitionen über Fr. 2 920 000 gelten als gebundene Ausgabe gemäss § 37 Abs. 2 lit. b CRG. Die Ausgaben gehen zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt, Konto 5040 000 000, Hochbauten, neue Ausgaben, und Konto 5041 000 000, Hochbauten, gebundene Ausgaben. Für den Anteil des Mobiliars wird zudem das Konto 5060 000 000, Mobilien Ausstattung, belastet.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Brandschutzmassnahmen und die Sanierung des Schlosses Schwandegg, Waltalingen, werden eine neue Ausgabe von Fr. 60 000 und eine gebundene Ausgabe von Fr. 2 920 000, insgesamt Fr. 2 980 000, zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt, bewilligt.

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

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

III. Mitteilung an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi