

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

Sitzung vom 29. Juni 2016

### **649. Natur- und Heimatschutzfonds Horgen (Villa Stünzi, Sanierung)**

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| Gemeinde: Horgen       | Ortslage/Strasse: Seestrasse 229 |
| Objekt: Villa Stünzi   | Vers.-Nr.: 0301, 0302, 0303      |
| Vorhaben: Unterhalt    | Kat.-Nr.: 9488                   |
| Ausgabe: Fr. 1 334 000 |                                  |

#### **A. Ausgangslage**

Das Ensemble des Fabrikantensitzes Stünzi mit der Fabrikantenvilla von 1885, dem Ökonomiegebäude, der Gartenhalle und der Parkanlage ist ein wichtiger Zeuge aus der Pionierzeit der Horgener Industrialisierung.

Zum Ensemble des Fabrikantensitzes in Horgen, das mit RRB Nr. 5113/1979 in das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und der archäologischen Denkmäler von überkommunaler Bedeutung aufgenommen wurde, gehören die Villa Stünzi, Vers.-Nr. 0301, das Ökonomiegebäude, Vers.-Nr. 0302, und die Gartenhalle, Vers.-Nr. 0303. Das Ensemble ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c und f des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Ihm ist regionale Bedeutung zuzumessen. Die Liegenschaft ist im Eigentum des Kantons, wird im Inventar des Natur- und Heimatschutzfonds geführt und befindet sich dort im Portfolio der kantonalen Denkmalpflege. Die Fabrikantenvilla aus dem Jahre 1885 erfuhr nur wenige Veränderungen. Eine Sanierung der Fassade wurde letztmals 1988 vorgenommen.

Im Winter 2013/2014 wurde das Hochbauamt beauftragt, eine grobe Zustandserfassung der Villa Stünzi durchzuführen und die für einen Substanzerhalt dringendsten Massnahmen aufzuzeigen. Dies betraf vor allem die Vorfahrt, die Fenster, den Aufzug und die Gartenhalle, unter der Annahme, mit sehr punktuellen Eingriffen die notwendigen Instandsetzungsarbeiten ausführen zu können, ohne dass zu diesem Zeitpunkt eine Gesamtsanierung notwendig würde.

Ende Februar 2015 beauftragte das Amt für Raumentwicklung das Hochbauamt, die Instandsetzungsarbeiten bis Ende 2015 auszuführen. Am 24. Juni 2015 bewilligte die Baudirektion mit Verfügung (BDV) Nr. 0557/2015 eine Ausgabe von Fr. 695 000.

Diese Ausgabenbewilligung beruhte auf der Zustandsbeurteilung mit Kostenschätzung durch das Hochbauamt. Die Option für den Ersatz des Aufzugs wurde im September 2015 verworfen. Ein Lift kann im bestehenden Schacht nicht hindernisfrei eingerichtet werden. Für die Nutzung der Villa ist er nicht notwendig und aus denkmalpflegerischer Sicht nicht erwünscht. Zudem ermöglicht der Rückbau der Liftüberfahrt die Wiederherstellung der ursprünglichen Dachform.

Die Beauftragung eines neuen Architekten und rechtliche Fragestellungen im Zusammenhang mit der Stilllegung des Aufzugs führten zu einer Verzögerung der Projektierung. Auf der Grundlage von detaillierteren Bestandsaufnahmen und Ausführungsvarianten zeigte sich im Dezember 2015, dass am Dach, an den Dachfenstern, am Metallzaun, an der Balustrade im Park und an den Kellerwänden der Villa erweiterte Massnahmen für eine nachhaltige Substanzerhaltung notwendig sind.

Die empfohlenen, umfangreicheren Arbeiten am Dach können nicht ohne Fassadengerüst ausgeführt werden. Für die Sicherung der Baustelle und die Aufrechterhaltung des Betriebs während der Bauzeit sind zusätzliche Massnahmen erforderlich.

Bei der Gartenhalle zeigten die vertieften Untersuchungen, dass die Feuchtigkeitsprobleme einen Zusammenhang mit einer stark verwachsenen Sickerschachtzuleitung haben und diese ohne zusätzliche Lüftung des Raums nicht behoben werden können. An Stelle der ursprünglich vorgesehenen Reparatur der Flachdachabdichtung drängt sich deren kompletter Ersatz samt Massnahmen für die Sicherstellung einer kontrollierten Ableitung des Meteorwassers auf.

Zu den dringend notwendigen Instandsetzungsarbeiten, die keinen Aufschub dulden, kommen jene hinzu, die gleichermassen substanzerhaltend sind und voraussichtlich in den nächsten Jahren umgesetzt werden müssten. So können Synergien beim Gerüst und bei der Baustelleninstallation genutzt werden.

Für eine nachhaltige Instandsetzung und Erhaltung der Gebäudehülle der Villa, des Ökonomiegebäudes und der Gartenhalle erweisen sich neben den bereits bewilligten Mitteln weitere Fr. 639 000 als notwendig, sodass eine Ausgabe von Fr. 1 334 000 unter Aufhebung der BDV Nr. 0557/2015 zu bewilligen ist.

## **B. Ziele**

Die vorgesehenen Arbeiten an der Villa Stünzi, am Ökonomiegebäude und an der Gartenhalle betreffen hauptsächlich das Nachholen aufgestauter Unterhaltsarbeiten. Bei deren sofortiger Inangriffnahme kann der Verlust wertvoller Bausubstanz vermieden werden. Diese Arbeiten sol-

len unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten mit den notwendigen Voruntersuchungen und im Sinn einer Konservierung zur längerfristigen Sicherung der Substanz erfolgen.

Es ist angezeigt, im Gebäudeinneren keine baulichen Massnahmen vorzunehmen. Die Liftüberfahrt wird rückgebaut, der Schacht bleibt vorerst bestehen. Im Gebäudeinneren werden lediglich restauratorische Voruntersuchungen als Grundlage für spätere Renovationsarbeiten bei einer Nutzungsänderung vorgenommen. Die vorgesehenen baulichen Massnahmen sind nutzungsunabhängig und beschränken sich auf die Gebäudehülle.

Die Arbeiten erfolgen konsequent nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten, im Sinn einer Konservierung bzw. Rekonstruktion, zur längerfristigen Sicherung der Substanz.

Die Villa Stünzi wird unter laufendem Betrieb instand gestellt. Der Frühberatungs- und Therapiebetrieb der Stiftung RgZ wird während der Bauarbeiten weder unterbrochen noch ausgelagert.

### **C. Massnahmen**

Die vorgesehenen Arbeiten an der Villa Stünzi, am Ökonomiegebäude und an der Gartenhalle lassen sich in drei Kategorien aufteilen:

- Nachholen von aufgeschobenen Unterhaltsarbeiten: Fenstersanierung, Fassadenreparaturen, Vorfahrt, Abdichtung der Dachzinne, Beheben der Feuchtigkeitsschäden in der Gartenhalle und deren Ursachen
- Rückführung und Rekonstruktion der Zinne der Villa: Abbruch der Liftüberfahrt, Ersatz der Zinneneindeckung und Absturzsicherung auf der Dachzinne
- Grundlagenerarbeitung für das Erstellen eines Nutzungskonzepts: Gebäudeaufnahmen, Farbuntersuchungen im Gebäudeinneren, Schadstoffanalyse

Mit dem Nachholen der aufgestauten Unterhaltsarbeiten kann, bei deren sofortiger Inangriffnahme, der Verlust wertvoller Bausubstanz vermieden werden. Auch der Ersatz der Zinneneindeckung der Villa ist in der Kategorie Unterhalt einzuordnen, da das Ende der Lebensdauer erreicht ist. Weil für die Arbeiten an der Fassade und auf der Zinne ohnehin ein Fassadengerüst notwendig sein wird und der Aufzug rückgebaut wird, ist es angebracht, die Liftüberfahrt abzutragen und die Zinne nach dem historischen Vorbild zu rekonstruieren.

## D. Kosten

Die im Kostenvoranschlag vom 17. Dezember 2015 enthaltenen Baukosten setzen sich wie folgt zusammen:

|                                                   | Objektkredit<br>in Franken |
|---------------------------------------------------|----------------------------|
| Vorbereitungsarbeiten                             | 112 000                    |
| Gebäude einschliesslich Honorare                  | 595 000                    |
| Umgebung                                          | 237 000                    |
| Baunebenkosten und Übergangskonten                | 248 000                    |
| Reserve                                           | 142 000                    |
| <b>Total Anlagekosten einschliesslich 8% MWSt</b> | <b>1 334 000</b>           |

Die Projektleitung erfolgt durch das Hochbauamt. Die baulichen und denkmalpflegerischen wesentlichen Entscheidungen erfolgen in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege. Der Anteil für die Reserve begründet sich durch die noch nicht zu quantifizierende Grösse des Unvorhersehbaren.

Die Kapitalfolgekosten der zur Verfügung stehenden Ausgabe von Fr. 1 334 000 betragen durchschnittlich jährlich Fr. 37 810. Sie bestehen aus den Abschreibungen, die sich aus den unterschiedlichen Abschreibungssätzen pro Investitionskategorie zusammensetzen, und den kalkulatorischen Zinsen von 1,5% pro Jahr; sie setzen sich wie folgt zusammen:

| Investitionskategorie Fr./Jahr<br>(Bauteilgruppe) | Kostenanteil<br>in Franken | Nutzungsdauer<br>in Jahren | Kapitalfolgekosten<br>in Franken |
|---------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------------|
| Hochbauten Rohbau 1                               | 508 413                    | 120                        | 8 050                            |
| Hochbauten Rohbau 2                               | 474 207                    | 40                         | 15 412                           |
| Ausbau                                            | 323 394                    | 30                         | 13 205                           |
| Installation                                      | 27 986                     | 30                         | 1 143                            |
| <b>Total</b>                                      | <b>1 334 000</b>           |                            | <b>37 810</b>                    |

Da es sich um eine genutzte Liegenschaft handelt, wird die Liegenschaft zum Anschaffungswert oder zum niedrigeren Marktwert bilanziert. Aufgrund von denkmalpflegerisch begründeten Investitionsausgaben ist es nicht ausgeschlossen, dass der Anschaffungswert nach der Sanierung über dem Marktwert liegt. Die Liegenschaft muss in diesem Fall um die Differenz zwischen Anschaffungs- und Marktwert wertberichtigt werden.

Mit BDV Nr. 0557/2015 vom 24. Juni 2015 wurde für die Unterhaltsanierung eine Ausgabe von Fr. 695 000 bewilligt.

Die um Fr. 639 000 höheren Sanierungskosten begründen sich durch die Ausweitung der Sanierungsmassnahmen zur dargestellten Instandsetzung und Erhaltung der Gebäudehülle.

Ausgehend vom Kostenvoranschlag erweisen sich für die Unterhaltsanierung der Villa Stünzi zusätzliche Ausgaben von Fr. 639'000 als erforderlich. Die Ausgabe beläuft sich damit neu auf insgesamt Fr. 1'334'000. Die BDV Nr. 0557/2015 ist aufzuheben.

Die Liegenschaft befindet sich im Eigentum des Kantons und wird im Inventar des Natur- und Heimatschutzfonds geführt. Die Sanierung kann gestützt auf § 2 lit. c des Gesetzes über die Finanzierung von Massnahmen für den Natur- und Heimatschutz und für Erholungsgebiete (LS 702.21) mit Mitteln des Natur- und Heimatschutzfonds finanziert werden. Andere Finanzierungsquellen stehen für das Sanierungsprojekt der Villa Stünzi, das dem Verwaltungsvermögen im Natur- und Heimatschutzfonds zugeordnet ist, nicht zur Verfügung. Aufgrund der Zuständigkeitsregelung in § 4 dieses Gesetzes ist der Regierungsrat für die Ausgabenbewilligung zuständig. Die Ausgabe erfolgt zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8910, Natur- und Heimatschutzfonds, und werden linear über die Nutzungsdauer abgeschrieben.

Der Betrag ist im Budget 2016 enthalten.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für das Projekt Sanierung Villa Stünzi, Grundstück Kat.-Nr. 9488, an der Seestrasse 229 in Horgen wird auf Grundlage des Kostenvoranschlags vom 17. Dezember 2015 eine Ausgabe von Fr. 1'334'000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8910, Natur- und Heimatschutzfonds, bewilligt.

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

Bewilligte Ausgabe  $\times$  Zielindex  $\div$  Startindex (Stand 1. April 2015)

III. Die Verfügung der Baudirektion vom 24. Juni 2015 (BDV Nr. 0557/2015) wird aufgehoben.

IV. Mitteilung an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi