

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 6. November 2019

1004. Denkmalpflegefonds, Landgut Reinhart, Hausen a. A. (Sanierung, Subvention)

Mit Eingabe vom 3. April 2019 ersuchte die Madarex Immobilien AG, Zug, um eine Subvention an die Kosten für die Sanierung der Villa und des Chauffeurhauses (Gebäude Vers.-Nr. 0534), des Gartenhauses (Gebäude Vers.-Nr. 0532) und der Parkanlage in Hausen am Albis. Gemäss dem Kostenvoranschlag vom 15. März 2019 der Vollenweider Baurealisation GmbH ist mit Gesamtkosten von Fr. 19'860'100 zu rechnen.

Das Landgut mit den Gebäuden Vers.-Nrn. 0534 und 0532 in Hausen am Albis wurde mit der Verfügung der Direktion der öffentlichen Bauten (heute: Baudirektion) Nr. 0308 vom 8. März 1993 in das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgenommen und unter Schutz gestellt. Es handelt sich um ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes (PBG, LS 700.1). Ihm ist regionale Bedeutung zuzumessen.

Die Unterschutzstellung wurde mit Verfügung der Baudirektion Nr. 0867 vom 13. September 2018 erneuert, um die Parkanlage in den Schutzzumfang aufzunehmen. Die Einzelheiten der Unterschutzstellung wurden im verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 12. April / 13. September 2018 zwischen der Eigentümerschaft und dem Kanton Zürich geregelt.

Das weitgehend bauzeitlich erhaltene Landgut «Tannhof» (heute in Landgut Reinhart umbenannt) ist von grosser baukünstlerischer, wirtschafts- und sozialgeschichtlicher Bedeutung. Die Villa mit Nebengebäude wurde 1913–1914 nach Plänen der bekannten Architekten Heinrich Müller und Johann Albert Freytag für die Seidenfabrikantenfamilie Rudolf und Berta Walder-Baumann gebaut. Die Bauherrschaft und auch die spätere Besitzerfamilie Reinhart aus Winterthur waren einflussreiche Fabrikanten der Textilbranche und sowohl wirtschaftlich als auch sozial von grosser Bedeutung. In ihrer Gestaltung und Materialwahl im Übergang vom Jugend- zum Heimatstil zeugt die Villa von der gehobenen Wohnkultur unmittelbar vor dem Ersten Weltkrieg. Die aussergewöhnlich grosse Parkanlage widerspiegelt in ihren verschiedenen Teilen die Geschichte der Landschaftsarchitektur der Schweiz zwischen 1850 und 1950. Ihre gut erhaltene historische Substanz weist eine hohe gestalterische Qualität auf. Mit Theodor Froebel, Ernst Klingelfuss und den Gebrüder Mertens wurde sie von namhaften Landschaftsarchitekten gestaltet. Durch die exponierte, bewusst in die Landschaft eingebettete Situation bildet das Landgut Reinhart ein markantes Siedlungselement am südwestlichen Fusse der Albiskette.

Die historischen Gebäude werden am Äusseren sorgfältig renoviert, die Villa wird im Inneren unter der Berücksichtigung des ausgedehnten Schutzzumfangs zu einem Wohn- und Gästehaus und das Chauffeurhaus zum Haus des Abwärts mit einem grosszügigen Sitzungszimmer sowie zusätzlichen Gästezimmern umgebaut. In der Parkanlage müssen Gehölze geschnitten und ausgelichtet, Ersatz- und Neupflanzungen vorgenommen, Beläge und Stützmauern erneuert sowie das Wasserbecken im Architekturgarten und der Brunnen im Hof saniert werden.

Die geplanten baulichen Massnahmen wahren die geschützten Bauteile des Inventarobjekts und sind mit dem Schutzzweck und dem Schutzvertrag vom 12. April / 13. September 2018 vereinbar.

Der Kostenvoranschlag vom 15. März 2019 umfasst Leistungen von Fr. 19'860'100. Als subventionsberechtigt erweisen sich davon Arbeiten im Betrag von Fr. 6'416'798.

Gestützt auf § 217 Abs. 2 lit. a PBG und § 10 Abs. 1 der Verordnung über Staatsbeiträge für den Natur- und Heimatschutz und für kommunale Erholungsgebiete (LS 701.3) kann für Objekte regionaler Bedeutung eine Subvention von 20%, bis zum Höchstbetrag von Fr. 1'283'360, an die subventionsberechtigten Kosten von Fr. 6'416'798 zugesichert werden. Die Subvention wird nach der Auszahlung gemäss den Bestimmungen für Investitionsbeiträge an Kulturgüter sofort abgeschrieben.

Gemäss § 5 der Verordnung über Staatsbeiträge für den Natur- und Heimatschutz und für kommunale Erholungsgebiete werden an die Beitragsgewährung die zur Sicherung des Schutzzweckes erforderlichen Bedingungen und Auflagen geknüpft. Schutzmassnahmen werden als Anerkennung im Grundbuch zugunsten des Kantons gesichert.

Zum Schutze des Gebäudes wurde bereits im Zuge der Unterschutzstellung eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten des Kantons Zürich im Grundbuch angemerkt.

Beim beantragten Beitrag aus dem Denkmalpflegefonds handelt es sich um eine Subvention gemäss § 3 Abs. 2 lit. a des Staatsbeitragsgesetzes (LS 132.2). Folglich liegt eine gebundene Ausgabe vor. Am 6. Juli 2015 beschloss der Kantonsrat die jährliche Einlage in den Denkmalpflegefonds, bestimmte ihren Verwendungszweck und ermächtigte den Regierungsrat, über die Verwendung der übertragenen Mittel zu entscheiden (Vorlage 5125a). Die Subvention geht zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8940, Denkmalpflegefonds.

Die Ausrichtung der Subvention erfolgt nach Massgabe der im gegebenen Zeitpunkt gültigen Vorschriften und verfügbaren Budgets. Teilbeträge sind im Budget 2019, Budgetentwurf 2020 und KEF 2020–2023 enthalten.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Madarex Immobilien AG, Zug, wird an die beitragsberechtigten Kosten von Fr. 6416798 für die Sanierung der Villa, des Chauffeurhauses, des Gartenhauses und des Architekturgartens (Gebäude Vers.-Nrn. 0534 und 0532 in Hausen am Albis) eine Subvention von 20%, höchstens jedoch Fr. 1283360, als gebundene Ausgabe zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8940, Denkmalpflegefonds, unter den folgenden Auflagen und Bedingungen zugesichert:

- I.1 Die im verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 12. April / 13. September 2018 geregelten Bedingungen sind zu erfüllen.
- I.2 Planung und Ausführung der Bauarbeiten haben im engen Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen.
- I.3 Der Baufortschritt ist der kantonalen Denkmalpflege jeweils per Ende Jahr schriftlich anzuzeigen.
- I.4 Die Auszahlung und allfällige Teilzahlungen (nur bei Beiträgen über Fr. 50000) erfolgen nach Massgabe der im gegebenen Zeitpunkt gültigen Vorschriften und des verfügbaren Budgets, nach Abnahme der Bauarbeiten durch die kantonale Denkmalpflege und nach Vorlage der Bauabrechnung (einschliesslich der Rechnungen und Zahlungsnachweise) bzw. der Zwischenabrechnungen.
- I.5 Diese Zusicherung erlischt nach fünf Jahren.

II. 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.

III. Mitteilung an die Madarex Immobilien AG, Innere Güterstrasse 2, 6300 Zug, den Gemeinderat Hausen a. A., Zugerstrasse 10, 8915 Hausen am Albis, sowie an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli