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

Sitzung vom 21. Dezember 2022

1702. Schloss Laufen am Rheinfall, Gesamterneuerung, Projektierung und vorgezogene Ausführungsplanung (gebundene Ausgabe)

Ausgangslage

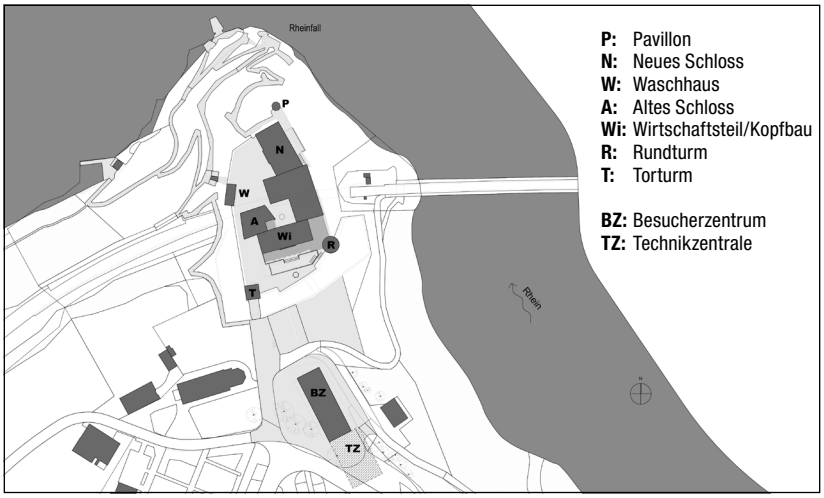
Seit über 1000 Jahren prägt das Schloss Laufen direkt über dem Rheinfall das Bild des linken Rheinufers. Die Tourismusdestination Rheinfall ist mit ihren insgesamt über 1,5 Mio. Besucherinnen und Besuchern pro Jahr touristisch eine der drei grössten Attraktionen der Schweiz. Das Schloss Laufen ist als Kulturgut ein Schutzobjekt gemäss § 203 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1) und liegt im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) sowie im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN). Der Kanton hat gemäss § 204 Abs. 1 PBG für die Schonung und, wo das öffentliche Interesse überwiegt, ungeschmälerte Erhaltung des Schutzobjektes zu sorgen (sogenannte Selbstbindung, vgl. auch Immobilienstrategie des Kantons Zürich vom 27. September 2017, Ziff. 1.2, RRB Nr. 901/2017, sowie Portfoliostrategie für die Liegenschaften des allgemeinen Finanzvermögens des Kantons Zürich vom 2. Februar 2022, Ziff. 3.1.2, RRB Nr. 175/2022). Es wird zurzeit im Finanzvermögen geführt und soll mit dem Objektkredit für die Gesamterneuerung in das Verwaltungsvermögen übertragen werden.

Der Kanton Zürich setzte sich als übergeordnetes Ziel, das Schloss und den Rheinfall als Kulturgüter auch in Zukunft einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die gesamte Anlage soll deshalb angebotsseitig aufgewertet und sowohl in der Hauptsaison als auch in den touristischen Nebenmonaten betrieben werden. Für die unter anderem ehemals als Jugendherberge genutzte Anlage soll mittels Gesamtkonzept, das neu auch ein Hotellerieangebot vorsieht, ein Projekt zur Erneuerung der Schlossanlage umgesetzt werden. Der Kanton vergab daher den Betrieb des Schlosses an die SV Group AG, Dübendorf, die ihre Kompetenz sowie ihr Fachwissen in die weitere Planung der Baumassnahmen einbringt (RRB Nr. 706/2020).

Der Schlossbereich umfasst das Alte und das Neue Schloss, das Waschhaus, den Pavillon zum Rheinfall hin, den Rundturm, den Torturm sowie den Kopfbau (Wirtschaftsteil), in dem sich ein Restaurant befindet. Dem Schlossbereich vorgelagert befindet sich das 2010 eröffnete Besucherzentrum mit einem Selbstbedienungsrestaurant. Der Grossteil der Ge-

bäudesubstanz der Bauten im Schlossbereich ist in die Jahre gekommen. Das Areal entspricht bezüglich Sicherheit, Erschliessung und Bausubstanz nicht mehr den betrieblichen Anforderungen. Die Ölheizung im historischen Rundturm ist zu ersetzen, und viele Installationen haben die Lebensdauer teilweise bereits überschritten. Bauliche Massnahmen zur Erhaltung der Gebrauchstauglichkeit sind daher notwendig. Dem gesamten Areal fehlt zudem eine nachhaltige, leistungsfähige und zentrale Gebäudetechnikzentrale für die Versorgung aller Bauten.

Projekt



Im Rahmen der Gesamterneuerung ab Mitte 2024 bis Anfang 2027 soll die Gebäudehülle und die gesamte Gebäudetechnik in allen Gebäuden des Schlossbereichs erneuert werden. Weiter ist die energetische Optimierung durch Innendämmung und Erneuerung der Fenster im Rahmen der Projektierung zu prüfen.

Altes Schloss

Das Alte Schloss, der Tor- und der Rundturm sollen inskünftig für Hotellerie oder Seminare genutzt werden. Dazu sind die sanitären Einrichtungen aus dem Jahr 1947 komplett zu ersetzen und die bestehende Küche zurückzubauen. Im 1. Obergeschoss des Alten Schlosses und in den Türmen sollen Hotelzimmer eingebaut werden.

Wirtschaftsgebäude

Im Sinne der beiden Bundesinventare ISOS und BLN soll mit einer neuen Fassadengestaltung des Kopfbaues und dem Rückbau des Bleulersaals die verloren gegangene Symmetrie von 1840 wiederherstellt werden.

Der historische Rundturm kann dadurch als Denkmal wieder freigestellt und vollumfänglich genutzt werden. Im 1. und 2. Obergeschoss wird im Gegensatz zu heute eine Nutzung mit rund zehn Hotelzimmern möglich.

Im rheinseitigen Gebäudeteil soll der bestehende Rittersaal für Bankette oder Veranstaltungen besser eingebunden werden. Im Bereich der heutigen Schlossstube ist die neue, zentrale Gastronomieküche geplant. Im Untergeschoss sind die Produktionsküche, Kühlräume, Garderoben und Nasszellen vorzusehen. Im hofseitigen Flügel soll der Bereich für die Hotellerie mit Empfang und Lobby entstehen.

Neues Schloss

Im Erd- und Obergeschoss sollen die bestehenden Säle für ein Restaurant erneuert werden. Geplant ist, die rheinseitige Terrasse zu erweitern und direkt an den Rittersaal anzuschliessen.

Besucherzentrum/Technikzentrale

Im Untergeschoss des Besucherzentrums soll eine neue Technikzentrale für das gesamte Areal eingebaut werden. Diese wird die Schlossgebäude, das Besucherzentrum und die Kirche mittels Erdsonden- und Holzschnitzelanlage mit erneuerbarer Energie versorgen.

Die Erweiterung des Beherbergungs- und Gastronomieangebots macht zusätzliche Lagerräume sowie Ver- und Entsorgungsstationen notwendig. Das Unter- und Erdgeschoss des Besucherzentrums soll dazu baulich erweitert werden. Auf dem Besucherparkplatz sind zusätzliche sanitäre Anlagen geplant. Die Kücheninfrastruktur des Selbstbedienungsrestaurants wird erneuert und erweitert, damit das Verpflegungsangebot im Besucherzentrum vielfältiger werden kann.

Nachhaltigkeit

Mit der Erneuerung wird ein langfristig nachhaltiger Betrieb für die Anlage angestrebt. Eine Photovoltaikanlage ist auf dem Dach des Besucherzentrums vorgesehen.

Finanzielles

Für die Projektierung und die vorgezogene Ausführungsplanung der Gesamterneuerung des Schlosses Laufen am Rheinfall werden Fr. 6 700 000 benötigt. Die Kosten weisen eine Genauigkeit von ±25% aus (Kostenstand 7. September 2022, Zürcher Index der Wohnbaupreise: 1. April 2022) und setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Projektierungskosten

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Planungs- und Projektierungs-kosten in Franken	Vorgezogene Ausführungs-planung in Franken	Total Kosten in Franken
10	Bestandesaufnahmen/Baugrund	250 000		250 000
51	Bewilligung/Gebühren	40 000		40 000
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen	220 000	140 000	360 000
59	Honorar Planende	2 850 000	2 600 000	5 450 000
61	Reserve	340 000	260 000	600 000
Total (einschliesslich 7,7% MWSt)		**3 700 000**	**3 000 000**	**6 700 000**

Von der Ausgabe von insgesamt Fr. 6 700 000 sind Fr. 3 000 000 für die Kosten der vorgezogenen Ausführungsplanung vorgesehen. Für die Projektierung und die vorgezogene Ausführungsplanung der Gesamterneuerung des Schlosses Laufen ist eine gebundene Ausgabe von Fr. 6 700 000 gemäss §§ 36 lit. b sowie 37 Abs. 2 lit. d des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (LS 611) durch den Regierungsrat zu bewilligen. Für die Gesamterneuerung des Schlosses Laufen am Rheinfall sowie den Neubau der Technikzentrale wird nach heutigem Planungsstand (Basis Kostengrobschätzung, ±25%) mit Gesamtkosten von rund Fr. 47 000 000 gerechnet. Die Gesamtkosten setzen sich wie folgt zusammen: Schlossareal Fr. 32 000 000, Neubau Technikzentrale und Erneuerung Besucherzentrum rund Fr. 15 000 000. Diese Kosten sowie die Übertragung vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen werden in einem gemeinsamen Objektkredit beantragt. Die Übertragung der Grundstücke vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen erfolgt zum dannzumaligen Buchwert von rund Fr. 12 700 000 und ist in der Summe von Fr. 47 000 000 nicht enthalten.

Für das Vorhaben sind im Budget 2023 und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2023–2026 und in den Folgejahren folgende Beträge eingestellt bzw. werden einzustellen sein:

Tabelle 2: Verteilung pro Jahr (gemäss Budget/KEF)

(in Franken)	2023	2024	2025	2026 ff.
Investitionen	800 000	3 000 000	12 500 000	30 700 000

Die Durchführung steht unter dem Vorbehalt, dass das Vorhaben im Rahmen der zur Verfügung stehenden Budgetkredite der Investitionsrechnung finanziert werden kann und im Vergleich zu anderen Vorhaben priorisiert wird.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Projektierung und vorgezogene Ausführungsplanung der Gesamterneuerung des Schlosses Laufen wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 6 700 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, bewilligt.

II. Dieser Betrag wird nach Massgabe des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:
Bewilligte Ausgabe × Zielindex ÷ Startindex (Indexstand 1. April 2022)

III. Mitteilung an die Finanzdirektion und die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli