

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 11. März 2026

270. Fabrikensemble Neuthal, Bäretswil, Instandsetzung und Anpassungen des Museumsareals (Rahmenkredit, Freigabe 2. Teilbetrag), Hochbauamt (Stellenplan)

A. Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 911/2023 bewilligte der Regierungsrat für die Instandsetzung und Anpassungen des Fabrikensemble Neuthal, Bäretswil, einen Rahmenkredit von Fr. 27 100 000. Davon gehen Fr. 640 000 zulasten der Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8910, Natur- und Heimatschutzfonds, und Fr. 26 460 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8910, Natur- und Heimatschutzfonds. Der Rahmenkredit soll in zwei bis drei Teilbeträgen freigegeben werden. Der erste Teilbetrag von Fr. 11 000 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8910, Natur- und Heimatschutzfonds, wurde mit RRB Nr. 911/2023 freigegeben. Mit dem vorliegenden Beschluss ist über die Freigabe der restlichen Mittel aus dem Rahmenkredit zu entscheiden.

B. Projekt

Im Fabrikensemble Neuthal betreibt der Verein Neuthal Textil- und Industriekultur (NIK) das Museum mit Schaubetrieb. Das Fabrikensemble Neuthal soll zu einem bedeutenden historischen Museum der Schweiz entwickelt werden. Für die Entwicklung und Professionalisierung des Museums bewilligte der Kantonsrat dem Verein zur Erhaltung alter Handwerks- und Industrieanlagen Zürcher Oberland, dessen Mitglied der NIK ist, mit Beschluss vom 2. März 2020 einen Beitrag von Fr. 850 000 zulasten des Lotteriefonds (heute Gemeinnütziger Fonds, Vorlage 5561). Um das Ziel zu erreichen, sind auch bauliche Anpassungen erforderlich. Diese sind in vier Teilprojekte gegliedert (vgl. RRB Nr. 911/2023):

Teilprojekt A – Vorgezogene Massnahmen

Teilprojekt B – Wasserbau

Teilprojekt C – Anpassungen Museum

Teilprojekt D – Nebengebäude und Optionen

Die Teilprojekte A–C umfassen die unverzichtbaren Massnahmen, um die angestrebte Museumsentwicklung zu ermöglichen. Im Teilprojekt D sind Anpassungen enthalten, die bei der Verabschiedung des Rahmenkredits als Optionen definiert wurden. Weil das Museumskonzept zu diesem Zeitpunkt noch in Überarbeitung war, stand die Überprüfung ihrer Notwendigkeit, Verhältnismässigkeit und Machbarkeit noch aus.

C. Stand des Projekts

Das Gesamtprojekt bewegt sich unverändert im Rahmen der in RRB Nr. 911/2023 festgehaltenen strategischen Zielsetzungen und – mit projektbedingten Anpassungen – des baulichen Entwicklungskonzepts.

Die angestrebte Entwicklung und Professionalisierung des Museums durch die enge Zusammenarbeit der Museumsleiterin mit dem NIK verläuft erfolgreich. Die Besucherzahlen sind seit 2023 um rund 40% gestiegen und die erweiterten Angebote für Schulklassen und Individualbesucherinnen und -besucher wurden gut genutzt und dem Bedarf entsprechend weiterentwickelt. Mit professionellen Kuratorinnen und Kuratoren wurden das Museumsleitbild und das Vermittlungskonzept geschärft. Zurzeit wird die Konzeption für die zukünftigen Ausstellungen in den instand gesetzten Fabrikräumen bearbeitet und ihre Umsetzung wird phasengerecht mit dem Bauprojekt koordiniert.

Seit der Bewilligung des Rahmenkredits am 12. Juli 2023 konnten die vorgezogenen Massnahmen des Teilprojekts A weitgehend abgeschlossen werden. Im Rahmen der Planung der weiteren Teilprojekte wurden die ursprünglich vorgesehenen Massnahmen analysiert, aufeinander abgestimmt und das Gesamtprojekt weiterentwickelt. Weiter konnten in umfassenden Interessenabwägungen der unterschiedlichen und teilweise gegensätzlichen Schutzziele die Grundlagen für die erfolgreiche Projektierung und Realisierung der baulichen Massnahmen geschaffen werden.

Im ursprünglichen Zeitplan war der Abschluss des Gesamtprojekts per Ende 2026 vorgesehen. Aufgrund der grossen Komplexität und der besonderen Rahmenbedingungen des Projekts (laufende Museumsentwicklung, vielfältige, teilweise gegenläufige öffentliche und private Interessen, Zielkonflikte in unterschiedlichen, schwer zu vereinbarenden Schutzziele usw.) konnte nicht ausgeschlossen werden, dass sich aus dem weiteren Projektverlauf neue Erkenntnisse ergeben können, die zu Anpassungen am Bauprojekt und zu Verschiebungen zwischen den einzelnen Teilprojekten führen (vgl. RRB Nr. 911/2023).

Die Suche nach tragfähigen und wirtschaftlichen Lösungen während der Projektentwicklung war aufwendiger und zeitintensiver als angenommen. Einzelne bauliche Massnahmen haben sich zudem als kostenintensiver herausgestellt. Allgemein ergeben sich Mehraufwendungen im Bereich der notwendigen baulichen Ertüchtigungen des Fabrikgebäudes (Brandschutz, Erdbebensicherheit und Technikzentrale), durch die Abstimmungen mit dem Museumsbetrieb sowie für umsetzbare Lösungen bei den Triebwasserwegen, die den vielfältigen Schutzinteressen Rechnung tragen. Die Projektdauer verlängert sich damit um rund zwei Jahre bis voraussichtlich Januar 2029. Die Projektstelle im Stellenplan des Hochbauamtes ist daher um 18 Monate bis 31. Januar 2029 zu verlängern.

Die Einhaltung des mit RRB Nr. 911/2023 bewilligten Kostenrahmens bleibt – neben der Erreichung der betrieblichen Zielsetzungen – zentrales Ziel der Projektabwicklung. Dank des etablierten, laufenden Prozesses zur Projektoptimierung kann der Rahmenkredit nach heutigem Stand eingehalten werden:

- Im *Teilprojekt A – Vorgezogene Massnahmen* wurden die Turbinenhalle und die Turbine instand gesetzt und revidiert. Die Maschinsäle im zweigeschossigen Annexbau des Fabrikgebäudes sind so weit vorbereitet, dass das Museum seine Ausstellung einrichten konnte. Diese Säle werden während des Umbaus des Fabrikgebäudes für die Besucherinnen und Besucher offen bleiben. Der Ersatz des Aufzugs konnte ressourcenschonend ins Teilprojekt C überführt werden. Trotz Projektoptimierungsmassnahmen (rund Fr. 80 000) ergaben sich aufgrund von Funden (Kaverne, historisch wertvolle Versinterungen) und neuen Projekterkenntnissen insgesamt Mehrkosten von rund Fr. 400 000.
- Im *Teilprojekt B – Wasserbau* konnte die Planung so optimiert werden, dass der Hochwasserschutz mit kostengünstigeren Objektschutzmassnahmen realisiert werden kann. Dadurch kann eine Kostenreduktion von rund Fr. 630 000 erzielt werden. Bei den Triebwasserwegen für den Betrieb der Turbinen sowie den damit verbundenen ökologischen Ausgleichsmassnahmen hat sich nach detaillierten Abklärungen gezeigt, dass zusätzliche bauliche Anpassungen erforderlich sind. Für die Neukonzessionierung sowie die notwendigen Anpassungen an den Triebwasserwegen und den ökologischen Ausgleichsmassnahmen entstehen Mehrkosten von rund Fr. 1 150 000.
- Im *Teilprojekt C – Anpassungen Museum* wurden einzelne, bisher separat ausgewiesene Massnahmen im Teilprojekt C, Modul Fabrikgebäude, zusammengelegt und besser aufeinander abgestimmt. Ebenso soll der ursprünglich im Teilprojekt D vorgesehene Einbau der

Lernwerkstatt ins Baumwollmagazin im Teilprojekt C als eigenes Modul umgesetzt werden. Das Baugesuch für die Instandstellung des Fabrikgebäudes wurde im September 2025 eingereicht und umfasst statische und bauphysikalische Ertüchtigungen der Bausubstanz sowie die Erstellung eines neuen Treppenhauses und die Erneuerung der Gebäudetechnik. Für die Betriebsabstimmung, Unvorhergesehenes und zusätzliche Planungserkenntnisse betragen die Mehraufwendungen im Fabrikgebäude rund Fr. 4 500 000.

Das Besucherzentrum wird wie vorgesehen im ehemaligen Werkstattgebäude eingerichtet. Es ist ein wichtiger Bestandteil der Betriebsprovisorien während des Umbaus des Fabrikgebäudes. Die entsprechenden baulichen Massnahmen wurden daher vorgezogen und sind weitestgehend abgeschlossen.

Aufwendig gestaltete sich die Suche nach den für den Museumsbetrieb erforderlichen Parkierungsmöglichkeiten für Besuchende und Mitarbeitende. Nach einer eingehenden Interessenabwägung konnte ein Privatgrundstück in Gehdistanz zum Museum gesichert werden.

- Der Einbau der Lernwerkstatt mit Bibliothek im Baumwollmagazin wurde aus *Teilprojekt D – Nebengebäude und Optionen* in das Teilprojekt C überführt. In Abstimmung mit der Museumsbetreiberin konnte das Museumskonzept so angepasst werden, dass auf die Einrichtung des Maschinendepots im Kohlemagazin verzichtet werden kann, wodurch ein finanzieller Spielraum von rund Fr. 2 100 000 erzielt werden konnte.

D. Aktualisierte Kostenplanung und Freigabe des 2. Teilbetrags

Die Projektanpassungen, Einsparungen und Mehraufwendungen ergeben eine gegenüber 2023 entsprechend angepasste Kostenplanung. Die nachfolgende Tabelle weist die ursprüngliche Kostenprognose gemäss RRB Nr. 911/2023, die seither erfolgten Änderungen und Teuerungsanpassungen sowie das Kostenziel bei Projektabschluss 2029 aus.

Gliederung Rahmenkredit (in Franken, einschliesslich MWSt)	RRB Nr. 911/2023	RRB Nr. 911/2023 geändert indexiert (2024)	Kostenziel Abschluss 2029
Teilprojekt A – Vorgezogene Massnahmen	2 000 000	1 803 360	2 400 000
Instandsetzung Turbinenhalle	530 000	562 224	900 000
Instandsetzung und Einbau Turbine	640 000	678 912	700 000
Ersatz Aufzug	300 000	<i>in TPC überführt</i>	
Vorbereitung Maschinensäle, einschliesslich Pläne	320 000	339 456	500 000
Instandsetzung Nebengebäude	210 000	222 768	300 000
Teilprojekt B – Wasserbau	1 900 000	2 015 520	1 800 000
Triebwasserwege (TWW)	550 000	689 520	1 700 000
Hochwasserschutz	1 250 000	1 326 000	100 000
Ökologische Ausgleichsmassnahmen	100 000	<i>in TWW überführt</i>	

Gliederung Rahmenkredit (in Franken, einschliesslich MWSt)	RRB Nr. 911/2023	RRB Nr. 911/2023 geändert indexiert (2024)	Kostenziel Abschluss 2029
Teilprojekt C – Anpassungen Museum (TPC)	13 860 000	15 020 928	20 500 000
Besucherzentrum	1 530 000	1 623 024	1 900 000
Fabrikgebäude (FAB)	9 200 000	13 069 056	17 600 000
Besucherparkplätze	310 000	328 848	400 000
Betriebsparkplätze	120 000	in FAB überführt	
Energieversorgung / Erschliessung Medien	400 000	in FAB überführt	
Auslagerung Heizung in Kohlemagazin	600 000	in FAB überführt	
Aussenraum	1 450 000	in FAB überführt	
Budget für Spezialistinnen	150 000	in FAB überführt	
Kunst und Bau	100 000	in FAB überführt	
Lernwerkstatt in Baumwollmagazin	noch in TPD	noch in TPD	600 000
Teilprojekt D – Nebengebäude und Optionen (TPD)	3 400 000	3 606 720	<i>zurückgestellt</i>
Maschinendepot	1 990 000	2 110 992	
Lernwerkstatt in Baumwollmagazin	560 000	594 048	in TPC überführt
Photovoltaikanlage (<i>vorerst zurückgestellt</i>)	850 000	901 680	
Baukosten (ohne Reserve)	21 160 000	22 446 528	24 700 000
Reserve Unvorhergesehenes	5 300 000	5 622 240	3 120 000
Projektstelle Erfolgsrechnung	640 000	640 000	880 000
Total Rahmenkredit	27 100 000	28 708 768	28 700 000

Die Genauigkeit der Kostenprognose beträgt $\pm 10\%$. Der Leistungsstand per 31. Dezember 2025 beträgt Fr. 3 719 830.

Dank Projektoptimierungen, des Verzichts auf die Anpassungen des Kohlemagazins sowie der Zurückstellung der Photovoltaikanlage beträgt die Reserve für Unvorhergesehenes Fr. 3 120 000. Damit besteht eine ausreichende Projektsicherheit für die Umsetzung der geplanten baulichen Massnahmen. Die dargestellte Kostenplanung liegt innerhalb des bewilligten Kredits.

Die Museumsentwicklung ist gewährleistet und das Bauprojekt des Hauptbaus festgelegt. Dies entspricht dem Projektstand eines Objektkreditanspruchs. Gestützt darauf ist der ganze verbleibende Betrag des Rahmenkredits von Fr. 16 100 000 in einem Schritt freizugeben.

Ein Teilbetrag von Fr. 14 680 000 ist im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) 2026–2029 der Leistungsgruppe Nr. 8910, Natur- und Heimatschutzfonds, enthalten. Infolge der verlängerten Projektdauer und der Anpassungen im Projekt ist im KEF 2027–2030 ein zusätzlicher Betrag von Fr. 8 700 000 vorzusehen.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der verbleibende Teilbetrag von Fr. 16 100 000 des mit RRB Nr. 911/2023 bewilligten Rahmenkredits für die Instandsetzung und Anpassung des Fabrikensembles Neuthal, Bäretswil, wird freigegeben. Davon gehen Fr. 880 000 zulasten der Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8910, Natur- und Heimatschutzfonds, und Fr. 15 220 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8910, Natur- und Heimatschutzfonds.

II. Im Stellenplan des Hochbauamtes wird die mit RRB Nr. 911/2023 geschaffene, vom 1. August 2023 bis 31. Juli 2027 befristete Stelle in der Richtposition Architekt/in, Klasse 19 VVO, bis 31. Januar 2029 verlängert.

III. Mitteilung an die Finanzdirektion, die Bildungsdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli