

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 31. August 2011

1055. Natur- und Heimatschutzfonds, Girsbergerhaus Unterstammheim (Übertragung ins Finanzvermögen, Sanierung)

Gemeinde:	Unterstammheim	Ortslage/Strasse:	Sennegasse 5
Objekt:	Girsbergerhaus	Vers.-Nr.:	0170
Vorhaben:	Sanierung	Kat.-Nr.:	3994
Gesuchstellerin: Baudirektion Kanton Zürich			
Baukosten gemäss Kostenvoranschlag vom 14. Juli 2011 Fr. 2 580 000			

A. Ausgangslage

In Unterstammheim befindet sich das älteste datierte noch erhaltene ländliche Fachwerkgebäude der Schweiz, das sogenannte Girsbergerhaus. Als bautypologische Besonderheit handelt es sich um ein gestelztes Vielzweckhaus mit Wirtschaftsräumen im Erdgeschoss und repräsentativen Wohnräumen im Obergeschoss. Das eindruckliche spätmittelalterliche Fachwerkgefüge ist stockwerkweise abgebunden. Kennzeichnend dafür sind die Ausbildung von breiten Gefachen und die Konstruktion mit überblatteten Kopf- und Fusshölzern. Nord- und Ostfassaden sowie die Dachkonstruktionen sind noch weitgehend authentisch erhalten. Einzigartig sind die in der Ostfassade noch im Original erhaltenen spätmittelalterlichen Fenster. Das Gebäude konnte dendrochronologisch vom Keller bis ins Dach in das Jahr 1422 datiert werden.

Darüber hinaus ist das Girsbergerhaus sozialgeschichtlich in einer Zeit des Umbruchs anzusiedeln. Jener Zeit zwischen der hochmittelalterlichen, kollektiven Landbearbeitung und jener der im Spätmittelalter aufkommenden Selbstverwaltung, mit dörflichen Strukturen, teilweise Einzelwerb und selbstständigen Bauern. Als ein solches selbstständiges Vielzweckhaus stellt es einen wichtigen soziologischen Zeitzeugen unserer Geschichte dar.

Weitere umfassende Forschungen zur Hausgeschichte sind zurzeit im Gange.

Das Gebäude ist ein Inventarobjekt (RRB Nr. 5113/1979) von kantonaler Bedeutung. Nach umfassenden Abklärungen, die zeigten, dass die Eigentümerin wirtschaftlich nicht in der Lage war, die dringend notwendigen Sanierungen durchzuführen, stimmte der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1088/2000 dem Kauf des Objektes zu. Die Liegen-

schaft sollte später an eine noch zu bildende Trägerschaft, welche die Instandsetzung des Objektes nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten durchführen würde, veräussert werden. Die Suche nach einem die Sanierung vornehmenden Bauträger oder Nutzer wurde daraufhin durch die kantonale Denkmalpflege und die Abteilung Landerwerb aufgenommen. Darüber hinaus wurden Machbarkeitsstudien erarbeitet und mit Interessierten eine Nutzung als Ortsmuseum diskutiert. Diese Bemühungen blieben bisher ohne Erfolg, sodass das Gebäude seit dem Erwerb leer steht.

Der heutige bauliche Zustand der Liegenschaft lässt keine Wohnnutzung zu. Bei einem weiteren Leerstand der Liegenschaft nehmen die Schäden am Gebäude und auch die Gefährdung des Umfeldes zu. Es ist deshalb angezeigt, das Gebäude sobald als möglich wieder einer Wohnnutzung zuzuführen und die dazu erforderlichen Arbeiten auszulösen.

B. Ziele

Als das älteste vollständig erhaltene ländliche Fachwerkgebäude in der Schweiz zeigt das Girsbergerhaus zum einen eindrücklich die Handwerkskunst des Spätmittelalters und zum anderen eine vielschichtige bauliche Entwicklung, die am Gebäude während mehrerer Jahrhunderte vollzogen wurde. Sowohl die erhalten gebliebene ursprüngliche Raumgliederung mit Wirtschaftsteil im Erdgeschoss und Wohnnutzung im Obergeschoss als auch die eigenwillige Konstruktionsweise stellen in ihrer Gesamtheit wichtige historische Informationsträger für künftige Generationen dar.

Die kantonale Denkmalpflege erarbeitete zur vorgesehenen Instandstellung ein Restaurierungskonzept. Auf der Grundlage der Projektdokumentation vom Januar 2008 nahm die kantonale Denkmalpflegekommission (KDK) mit Gutachten Nr. 02-2009 dazu Stellung. Sie hielt fest, dass mit dem Projekt der heutige Zustand des Hauses restauriert und erhalten bleibt. Im Weiteren regte die KDK an, dass die Massnahmen über eine reine Konservierung hinausgehen und einen neuen, zeitgemässen Nutzungszyklus ermöglichen sollten. Im vorliegenden Umbaukonzept wurde dies mit zurückhaltenden Interventionen und Nutzung der ursprünglichen Raumgliederung für die thermische Isolation berücksichtigt, womit sich ein zeitgemässer Wohnkomfort erreichen lässt. Auf einen Rückbau des Gebäudes auf die mittelalterliche Bausubstanz wurde verzichtet. Es ist vorgesehen, das Objekt nach denkmalpflegerischen Grundsätzen mit geringstmöglichem Verlust an historischer Bausubstanz instand zu stellen. Dabei werden auch jüngere bauliche Eingriffe des frühen 20. Jahrhunderts geschont. Das Girsbergerhaus soll anschliessend als Einfamilienhaus an Private vermietet oder gegebenenfalls auch verkauft werden.

C. Massnahmen und Kosten

Das Restaurierungsprojekt vom 14. Juli 2011 sieht geringfügige Eingriffe in die bestehende Grundrissstruktur vor. So werden lediglich in der südöstlichen Gebäudeecke eine neu zu erstellende Vertikalerschliessung, eine Nasszelle für Besucherinnen und Besucher im Untergeschoss und ein Badezimmer im Obergeschoss neu erstellt. Die Wohnräume nach Westen können somit weitestgehend dem heutigen Stand entsprechend erhalten bleiben.

Das Tenn, wie auch der östliche ehemalige Stallanbau, bleiben unverändert bestehen. Hinsichtlich einer späteren Nutzung werden keine Investitionen getätigt. Die Massnahmen im Bereich der Haustechnik werden den Gegebenheiten des Hauses angepasst. An der Primärkonstruktion des Gebäudes werden keine Änderungen vorgenommen. Die Fassadenteile werden saniert.

In der Sanierung und später kaum sichtbar sind umfangreiche Sicherungsmassnahmen an Fundamenten und Holzwerk vorgesehen. Ganze Bereiche der Fundamente müssen ersetzt oder neu erstellt werden. Das Holzwerk in Fassaden, Decken und Dach muss gerichtet, stabilisiert und ergänzt werden.

Die Wohnung wird nach der Sanierung einen heute üblichen Ausbaustandard aufweisen.

Die im Kostenvoranschlag vom 14. Juli 2011 erfassten Beträge umfassen die zu erwartenden Baukosten einschliesslich der Kosten für das Ende 2010 durchgeführte Planerauswahlverfahren. Nicht im Kostenvoranschlag erfasst sind alle früher angefallenen Kosten sowie der Erwerb der Liegenschaft.

Der Betrag des Kostenvoranschlages erhöht oder vermindert sich entsprechend der Entwicklung des Zürcher Baukostenindexes. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

	in Franken
Vorbereitungsarbeiten	95 000
Gebäude	1 617 500
Umgebung	67 500
Baunebenkosten und Übergangskosten	47 000
Honorare	523 000
Reserve rund 10%	230 000
Total Nettoinvestition einschliesslich MWSt 8%	2 580 000

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

Nach Einschätzung des Immobilienamtes liegt der nach der Sanierung zu erwartende Mietzins des 6-Zimmer-Hauses unterhalb des erforderlichen Mietzinses, um eine durchschnittliche Bruttorendite von Objekten gleicher Grösse zu erreichen. Auch die Lage im Kanton mit einem tieferen Mietzinsniveau beeinflusst den zu erwartenden Mietzins. Die Voraussetzungen für einen Verkauf sind jedoch als schlecht einzuschätzen, wie es sich schon in den letzten Jahren gezeigt hat. Es erscheint deshalb als angezeigt, das vom Natur- und Heimatschutzfonds erworbene Objekt mit Fondsmitteln zu sanieren.

Bisher wurde die Liegenschaft im Verwaltungsvermögen gehalten. Die Liegenschaft soll als Wohnhaus genutzt werden, erhält einen Nutzwert und steht für einen Verkauf bereit. Die Auflagen der Denkmalpflege zur Erhaltung des Schutzobjektes bleiben unverändert bestehen. Die Liegenschaft wird für die Erfüllung anderer öffentlicher Aufgaben nicht benötigt und ist per 1. Juli 2011 zum Buchwert von Fr. 9496 vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen des Natur- und Heimatschutzfonds zu übertragen. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten ist aufgrund der Differenz zwischen dem Anschaffungswert in der Höhe der Sanierungskosten und dem geschätzten Verkehrswert von rund Fr. 800'000 eine Wertberichtigung vorzunehmen.

Aufgrund der grossen denkmalpflegerischen und historischen Bedeutung des Gebäudes hat die kantonale Denkmalpflege beim Bundesamt für Kultur einen Beitrag des Bundes an die hohen statischen Sicherungs- und restauratorischen Instandstellungskosten beantragt. Mit Verfügung vom 13. Juli 2011 hat das Bundesamt für Kultur an die subventionsberechtigten Baukosten von Fr. 1'800'000 einen Beitrag von 25%, höchstens Fr. 450'000, bewilligt. Der Bundesbeitrag hat die Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch zugunsten der Eidgenossenschaft zur Folge.

Ausgehend vom Kostenvoranschlag ist für die Sanierung der Liegenschaft (ohne Tenn) das Projekt mit Kosten von Fr. 2'580'000 zu bewilligen. Die Liegenschaft befindet sich im Eigentum des Kantons. Sie wird im Inventar des Natur- und Heimatschutzfonds geführt und 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 Heimatschutzes finanziert werden. Das Projekt wird über die Bilanz der Leistungsgruppe Nr. 8910, Natur- und Heimatschutzfonds (Konto 1087 0 0000 Anlagen im Bau FV), abgewickelt.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Liegenschaft an der Sennegasse 5 auf Parzelle Kat.-Nr. 3994 in Unterstammheim wird per 1. Juli 2011 zum Buchwert von Fr. 9496 vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen.

II. Das Projekt Sanierung Girsbergerhaus in Unterstammheim mit Kosten von Fr. 2580000 wird bewilligt und über die Bilanz der Leistungsgruppe Nr. 8910, Natur- und Heimatschutzfonds, abgewickelt.

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

$$\text{Bewilligte Ausgabe} \times \text{Zielindex} \div \text{Startindex (Stand 1. April 2011)}$$

IV. Der Bundesbeitrag wird der Leistungsgruppe Nr. 8910, Natur- und Heimatschutzfonds, gutgeschrieben. Die Baudirektion wird verpflichtet, zulasten des Gebäudes Vers.-Nr. 0170 eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft im Grundbuch anmerken zu lassen.

V. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wird eine Wertberichtigung im Umfang der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkehrswert der Liegenschaft zulasten der Leistungsgruppe Nr. 8910, Natur- und Heimatschutzfonds, vorgenommen.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Unterstammheim, 8476 Unterstammheim, die Finanzdirektion sowie an die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi