

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 11. März 2015

226. Denkmalpflegefonds (8940), Zusicherung

Gemeinde: Zürich	Ortslage/Strasse: Kirchgasse 11–15
Objekt: Helferei Grossmünster	Vers.-Nr.: 0178
Vorhaben: Gesamtrestaurierung	Kat.-Nr.: AA2789
Gesuchstellerin: Kirchgemeinde Zürich-Grossmünster, Claude Lambert, Präsident, Zwingliplatz 4, 8001 Zürich	
Gesuch vom: 26. März 2014	Eingang am: 28. März 2014
Subventionsberechtigte Kosten: Fr. 1 354 112	Beitrag höchstens: Fr. 406 233

A. Sachverhalt

Mit Eingabe vom 26. März 2014 ersuchte die Kirchgemeinde Zürich-Grossmünster, Zürich, um eine Subvention an die Kosten für die Gesamtrestaurierung des Gebäudes Vers.-Nr. 0178 in Zürich. Gemäss Kostenvoranschlag vom 25. März 2014 von Joos & Mathys Architekten ist mit Gesamtkosten von Fr. 8821 000 zu rechnen.

B. Erwägungen

Das Gebäude Vers.-Nr. 0178 in Zürich wurde mit RRB Nr. 3048/1981 in das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und der archäologischen Denkmäler von überkommunaler Bedeutung aufgenommen. Es ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Ihm ist kantonale Bedeutung zuzumessen.

Als ehemaliges Chorherrenhaus und spätere Amtswohnung für den Schulherren des Grossmünsterstiftes bzw. den Leutpriester am Grossmünster zählt die Helferei Grossmünster zu den stadtgeschichtlich bedeutendsten Bauten. Ab 1525 diente das damals als «Schulei» bezeichnete Gebäude auch Zwingli als Amtswohnung. Die heute noch bestehende, sogenannte Zwingli-Stube ist bereits um 1500 eingebaut worden. Teile der Bausubstanz der aus mehreren Gebäuden hervorgegangenen Helferei gehen bis ins 13. Jahrhundert zurück. Wesentliche Umbauten erfuhr das Gebäude in den 1560er-Jahren und schliesslich in den Jahren 1858–1860. Der Umbau des 19. Jahrhunderts prägt die heutige Erscheinung des Gebäudes wesentlich: Architekt Joh. Jakob Breitingen baute damals ein zentrales, repräsentatives Treppenhaus ein und errichtete die Kapelle im neugotischen Stil. Letztmals ist der Gebäudekomplex in den 1970er-Jahren

durch Architekt Manuel Pauli umfassend saniert worden. Die Kapelle befand sich damals in einem sehr schlechten Zustand. In einer hitzig geführten Debatte wurde der besondere Wert der Kapelle als architekturgeschichtliches Zeugnis der Neugotik und städtebauliche Konstante schliesslich erkannt und der Gebäudekomplex wurde vollständig instand gestellt.

Rund 40 Jahre nach der letzten umfassenden Sanierung ist die anstehende Gesamtrestaurierung in engem Einvernehmen mit der Kantonalen Denkmalpflege geplant worden. Die durch Joh. Jakob Breitingen im 19. Jahrhundert herbeigeführte Gebäudestruktur wird dabei vollständig respektiert und zusätzlich in Wert gesetzt. Das Projekt zeugt von einer differenzierten Auseinandersetzung mit dem baugeschichtlich komplexen Baubestand. Die für eine zukunftsgerichtete Nutzung notwendigen baulichen Ergänzungen und feuerpolizeilichen Anforderungen sind mit grösstem Respekt gegenüber der vorhandenen Bausubstanz geplant; die Materialwahl und Detailgestaltung ist auf den Bestand abgestimmt und auf eine qualitätsvolle Fortschreibung der Baugeschichte der Helferei angelegt.

Das Projekt sieht hohe Aufwendungen im Sinne der Denkmalpflege vor, die im Besonderen folgende Hauptmassnahmen umfassen: Das im 19. Jahrhundert eingebaute Haupttreppenhaus wird fachgerecht restauriert; die denkmalpflegerischen Arbeiten umfassen die sorgfältige Instandsetzung der historischen Verglasungen (sogenannte «Breitingen-Verglasung») und die Rekonstruktion der im Befund nachgewiesenen und für die Gesamterscheinung des Treppenhauses wesentliche Holzimitationsmalerei. An allen historischen Bauteilen wird auf den Einsatz von bauphysikalisch geeigneten und dem Bautyp angemessenen Materialien geachtet (Kalkputze, Sandstein, Massivholz). Ein in den 1970er-Jahren an die Ostfassade des Gebäudes gestellter, fassadenhoher Liftschacht wird zurückgebaut. Die bautypologisch wichtige, von der Kirchgasse gut einsehbare und stark ortsbildwirksame Fassade erfährt durch die aufwendige Baumassnahme eine deutliche Stärkung. Die Kapelle wird einer Gesamtrestaurierung unterzogen, die neben der Restaurierung der gesamten Natursteinelemente der Kapelle eine polychrome Neufassung des Innenraums im Sinne der Aufwertung der im Tudor-Stil in der Neugotik gehaltenen Architektur umfasst.

Die geplanten baulichen Massnahmen wahren die schützenswerten Bauteile des Inventarobjekts und sind mit dem Schutzzweck vereinbar. Aus Gründen der Verhältnismässigkeit wird deshalb auf eine Schutzmassnahme im Sinne von § 205 PBG verzichtet. Dessen ungeachtet, handelt es sich um ein Schutzobjekt gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Die jeweilige Eigentümerschaft darf am Schutzobjekt gestützt auf Ziff. 1.4.1.5 des

Anhangs zur Bauverfahrensverordnung (BVV, LS 700.6) ohne vorgängige Beurteilung durch die Baudirektion keine baulichen Veränderungen vornehmen und keine Unterhaltsarbeiten ausführen, welche die äussere oder innere Wirkung des Gebäudes berühren oder den Zeugenwert beeinträchtigen könnten.

Der Kostenvoranschlag vom 25. März 2014 umfasst Leistungen von Fr. 8821 000. Als subventionsberechtigt erweisen sich davon Arbeiten im Betrag von Fr. 1 354 112.

Gemäss § 204 PBG hat das Gemeinwesen, darunter insbesondere auch die Gemeinden, in seiner Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. In Bezug auf gemeindeeigene Objekte bedeutet diese sogenannte Selbstbindung, dass Schutz- und Pflegemassnahmen direkt von Gesetzes wegen, also ohne besondere Schutzanordnung, sicherzustellen sind, wobei die Kostenfolgen ebenfalls die verpflichtete Gemeinde treffen, und zwar auch dann, wenn es sich um ein überkommunal bedeutsames Objekt handelt. Diese Selbstbindung, der auch Kirch- und Schulgemeinden unterstehen, schliesst die Leistung eines kantonalen Beitrags in der Regel aus.

Gemäss Kreisschreiben an die Gemeinden vom 4. April 2005 behält sich die Baudirektion allerdings vor, überkommunal bedeutsame Schutzobjekte in Gemeindebesitz in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise zu subventionieren. Voraussetzung dazu ist eine erhöhte Schutzwürdigkeit des Objektes, was z. B. bei baukünstlerischem Schmuck oder wertvollen Malereien und Ausstattungen, bei besonders seltenen Baugattungen oder bedeutenden Schutzobjekten der Ortsgeschichte der Fall sein kann. Zudem müssen die denkmalbedingten Aufwendungen die Gemeinde stark belasten, was gemäss Kreisschreiben insbesondere bei der Restaurierung von Malereien und Stuckaturen der Fall sein kann.

Im vorliegenden Fall übersteigen die Kosten für die fachgerechte und dringend nötige Gesamtrestaurierung die zumutbare finanzielle Belastung der Kirchgemeinde Zürich-Grossmünster. Ohne Staatsbeiträge wäre sie gezwungen, auf wesentliche restauratorische Massnahmen zu verzichten. Die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Subvention zur vollständigen Erhaltung sind erfüllt.

Gestützt auf § 217 Abs. 2 lit. c PBG, kann Gemeinden bis zur Hälfte der beitragsberechtigten Ausgaben Subventionen gewährt werden. Mit Rücksicht auf die kantonale Bedeutung des Objekts kann eine Subvention von 30%, höchstens jedoch Fr. 406 233, an die subventionsberechtigten Kosten von Fr. 1 354 112 für die Gesamtrestaurierung der Helferei Grossmünster zugesichert werden.

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 Anmerkung im Grundbuch zugunsten des Kantons gesichert.

Die Zusicherung erfolgt demgemäss unter der Bedingung, dass zum Schutze des Gebäudes im Grundbuch eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten des Kantons Zürich angemerkt wird, wonach die subventionierten Vorkehrungen nur mit Zustimmung der Baudirektion aufgehoben oder verändert werden dürfen und wonach das Gebäude nicht abgebrochen werden darf.

Zum Schutze des Gebäudes wurde 1972 – vor Inkrafttreten des PBG – im Grundbuch eine Personaldienstbarkeit zugunsten der Stadt Zürich eingetragen. Im Zuge der jetzigen Subventionsleistung ist deshalb zusätzlich zu dieser altrechtlichen Personaldienstbarkeit eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten des Kantons Zürich einzutragen.

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 25. August 2008 beschloss der Kantonsrat die jährliche Einlage in den Denkmalpflegefonds und bestimmte ihren Verwendungszweck (Vorlage 4460). Die Subvention geht zulasten des Denkmalpflegefonds (8940).

Der Betrag ist im Budget 2015 enthalten.

Auf Antrag der Baudirektion und der Finanzdirektion

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der Kirchgemeinde Zürich-Grossmünster, Zürich, wird an die beitragsberechtigten Kosten von Fr. 1 354 112 für die Gesamtrestaurierung des Gebäudes Vers.-Nr. 0178 eine Subvention von 30%, höchstens jedoch Fr. 406 233, als gebundene Ausgabe zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8940, Denkmalpflegefonds, unter den nachfolgenden Auflagen und Bedingungen zugesichert.

II. Das Gebäude Vers.-Nr. 0178 auf dem Grundstück Kat.-Nr. AA2789 in Zürich mitsamt seiner Umgebung ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Die jeweilige Eigentümerschaft darf an dieser Liegenschaft ohne vorgängige Beurteilung durch die Baudirektion des Kantons Zürich keine baulichen Änderungen vornehmen und keine Unterhaltsarbeiten ausführen, welche die äussere oder innere Wirkung des Gebäudes berühren oder den Zeugenwert beeinträchtigen könnten. Gestützt auf § 5 der Verordnung über Staatsbeiträge für den Natur- und Heimatschutz und für kommunale Er-

holungsgebiete, darf das Gebäude nicht abgebrochen werden und dürfen die subventionierten Vorkehrungen nur mit Zustimmung der Baudirektion aufgehoben oder verändert werden.

III. Das Notariat und Grundbuchamt Zürich Altstadt wird eingeladen, nach Eintritt der Rechtskraft auf Kosten des Kantons Zürich die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch gemäss Dispositiv II dieses Beschlusses zugunsten des Kantons Zürich anzumerken.

IV. Planung und Ausführung der Bauarbeiten haben im engen Einvernehmen mit der Kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen.

V. Der Baufortschritt ist der Kantonalen Denkmalpflege jeweils per Ende Jahr schriftlich anzuzeigen.

VI. Die Auszahlung und allfällige Teilzahlungen (nur bei Beiträgen über Fr. 50 000) 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 sowie aufgrund des Nachweises, dass die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten des Kantons Zürich im Grundbuch angemerkt wurde.

VII. Diese Zusicherung erlischt nach fünf Jahren.

VIII. 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.

IX. Mitteilung an die Kirchgemeinde Zürich-Grossmünster, Claude Lambert, Präsident, Zwingliplatz 4, 8001 Zürich (E), den Stadtrat von Zürich, 8022 Zürich, das Notariat und Grundbuchamt Zürich Altstadt, Postfach 2657, 8022 Zürich, sowie an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi