

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 11. November 2020

1089. Denkmalpflegefonds, Bankgebäude «Leuenhof», Zürich (Erhaltung und Rekonstruktion, Subvention)

A. Sachverhalt

Mit Eingabe vom 23. August 2018 ersuchte die Swiss Prime Anlagestiftung, Zürich, um eine Subvention an die Kosten für die Erhaltung und Rekonstruktion bauhistorisch wichtiger denkmalgeschützter Bauteile des Gebäudes Vers.-Nr. 1876 in Zürich. Gemäss Kostenvoranschlag der Itten + Brechbühl AG vom 7. Juni 2018 ist mit Gesamtkosten von Fr. 59'766'000 zu rechnen.

B. Erwägungen

Das Gebäude Vers.-Nr. 1876 in Zürich wurde mit RRB Nr. 3048/1981 in das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgenommen. Es ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1). Ihm ist kantonale Bedeutung zuzumessen.

Der «Leuenhof», ehemaliger Hauptsitz der Bank Leu, zählt zusammen mit dem «Peterhof» und dem Firmensitz des Bekleidungsgeschäftes «Seiden Grieder» zu den markantesten Gebäuden an der oberen Bahnhofstrasse. Sie gelten neben dem Zürcher Hauptsitz der Schweizerischen Nationalbank als Hauptwerk der renommierten Zürcher Architekten Otto (1880–1959) und Werner Pfister (1884–1950). Die beiden zusammengebauten Geschäftshäuser wurden anstelle zweier Vorgängerbauten zwischen 1913 und 1916 als frühe Eisenbetonbauten errichtet. Ihre moderne Konstruktionsweise verbergen sie hinter einer im Stil der «hanseatischen Renaissance» gehaltenen historisierenden Muschelkalk-Fassade.

Mit dem Verkauf und Auszug der Credit Suisse soll das ehemalige Bankgebäude im Erdgeschoss neu Detailhandelsgeschäfte beherbergen und in den Obergeschossen Büroflächen bereitstellen. Das Projekt wurde vom Architekturbüro Tilla Theus & Partner AG sorgfältig ausgearbeitet. Um das ehemalige Bankgebäude, das der ursprünglichen Nutzung entsprechend nach aussen hin verschlossen in Erscheinung trat, für den Detailhandel zu öffnen, hat die kantonale Denkmalpflege auf der Basis

eines Variantenstudiums der Erstellung neuer Schaufenster im Bereich der St. Peterstrasse und der Zeugwartgasse zugestimmt. Die bauzeitlichen Vergitterungen werden mittig geöffnet und es wird jeweils ein Schaufensterkasten eingeschoben, während das bauzeitliche Gitterwerk im Kopfbau im Sinne eines Referenzzustands im ursprünglichen Zustand belassen bleibt. Die notwendige Erdbebenertüchtigung erfolgt im Innenhof in Form einer Skulptur – dieser Lösungsansatz ist aus denkmalpflegerischer Sicht insofern zu begrüßen, als dass Erdbebenschutzmassnahmen innerhalb des Gebäudes einen massiven Eingriff in die Substanz bedeutet hätten.

Im Gegenzug zu den gewährten Veränderungsmöglichkeiten im Hinblick auf eine neue Nutzung umfasst das Projekt zahlreiche Massnahmen, welche die vorhandene Substanz und die Typologie des Gebäudes stärken. In den Obergeschossen werden die Korridore auf die originale Grösse zurückgeführt sowie mit den ursprünglich vorhandenen Oblichtern und den axial gesetzten Türen rekonstruiert bzw. durch Freilegung wieder sichtbar gemacht. Der ehemalige Lichthof wird wieder geöffnet und in den Treppenhäusern erfolgt eine Putz- und Stucksanierung. In den Räumen, die noch bauzeitliche Deckenstuck aufweisen, wird dieser restauriert und instand gesetzt. In den ehemaligen Verwaltungsratszimmern erfahren die Oberflächen wie Holzverkleidungen, Stuckdecken und Holzbodenbeläge eine Aufarbeitung. An den Fassaden geht die Instandsetzung der Fenster mit einer energetischen Ertüchtigung derselben einher. Die Innenhoffassaden werden instand gesetzt und auf Basis einer Farbanalyse neu gestrichen.

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. Davon ist Vormerk zu nehmen. Die jeweilige Eigentümerschaft darf am Schutzobjekt gestützt auf Ziff. 1.4.1.5 des Anhangs zur Bauverfahrensverordnung (LS 700.6) ohne vorgängige Beurteilung durch die Baudirektion keine baulichen Veränderungen vornehmen sowie keine Unterhaltsarbeiten ausführen, welche die äussere oder innere Wirkung des Gebäudes berühren oder den Zeugenwert beeinträchtigen könnten.

Der Kostenvoranschlag vom 7. Juni 2018 umfasst Leistungen von Fr. 59'766'000. Als subventionsberechtigt erweisen sich davon Arbeiten im Betrag von Fr. 6'309'326.

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), wonach für Objekte von kantonaler Bedeutung eine Subvention von 30% gewährt werden kann, wird an die beitragsberechtigten Kosten von Fr. 6309326 ein Betrag von höchstens Fr. 1892798 zugesichert. 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 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 vorstehend erwähnten subventionierten Vorkehrungen nur mit Zustimmung der Baudirektion aufgehoben oder verändert werden dürfen und wonach das Gebäude nicht abgebrochen werden darf.

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 Ausrichtung der Subvention erfolgt nach Massgabe der im gegebenen Zeitpunkt gültigen Vorschriften und verfügbaren Budgets. Der Betrag ist im Budget 2020 bzw. im Budgetentwurf 2021 enthalten sowie im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2021–2024 eingestellt.

Auf Antrag der Baudirektion und der Finanzdirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Es wird davon Vormerk genommen, dass das Gebäude Vers.-Nr. 1876 auf dem Grundstück Kat.-Nr. AA5853 in Zürich mitsamt seiner Umgebung ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes ist. Folglich darf die jeweilige Eigentümerschaft an dieser Liegenschaft ohne vorgängige Beurteilung durch die Baudirektion keine baulichen Änderungen vornehmen und keine Unterhaltsarbeiten ausführen, welche die äussere oder innere Wirkung des Gebäudes berühren oder den Zeugenwert beeinträchtigen könnten.

II. Der Swiss Prime Anlagestiftung, Zürich, wird an die beitragsberechtigten Kosten von Fr. 6309326 für die Rekonstruktion und die Erhaltung wichtiger denkmalgeschützter Bauteile des Gebäudes Vers.-Nr. 1876 eine Subvention von 30%, höchstens jedoch Fr. 1892798, als gebundene Ausgabe zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8940, Denkmalpflegefonds, unter den folgenden Auflagen und Bedingungen zugesichert:

1. Gestützt auf § 5 der Verordnung über Staatsbeiträge für den Natur- und Heimatschutz und für kommunale Erholungsgebiete darf das Gebäude Vers.-Nr. 1876 auf dem Grundstück Kat.-Nr. AA5853 in Zürich nicht abgebrochen werden und dürfen die subventionierten Vorkehrungen im Sinne der Erwägungen nur mit Zustimmung der Baudirektion aufgehoben oder verändert werden.
2. Planung und Ausführung der Bauarbeiten haben im engen Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen.
3. Der Baufortschritt ist der kantonalen Denkmalpflege jeweils per Ende Jahr schriftlich anzuzeigen.
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 sowie aufgrund des Nachweises, dass die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gemäss Dispositiv II.1 zugunsten des Kantons Zürich im Grundbuch angemerkte wurde.
5. Diese Zusicherung erlischt nach fünf Jahren.

III. Das Notariat und Grundbuchamt Zürich (Altstadt) wird eingeladen, auf Kosten des Kantons Zürich die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gemäss Dispositiv II.1 zugunsten des Kantons im Grundbuch anzumerken.

IV. 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.

V. Mitteilung an die Swiss Prime Anlagestiftung, Hardstrasse 201, 8005 Zürich, das Notariat und Grundbuchamt Zürich (Altstadt), Postfach, 8022 Zürich, sowie an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli