Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 10. Juni 2020

593. Denkmalpflegefonds, Villa «Mazzucchi», Rüschlikon (Sanierung, Subvention)

Mit Eingabe vom 10. Februar 2020 ersuchten Fritz und Severin Maurer, Rüschlikon, um eine Subvention an die Kosten für die Gesamtsanierung des Gebäudes Vers.-Nr. 0050 in Rüschlikon. Gemäss undatiertem Kostenvoranschlag der Eigentümerschaft ist mit Gesamtkosten von Fr. 6 433 560 zu rechnen.

Das Gebäude Vers.-Nr. 0050 in Rüschlikon wurde mit RRB Nr. 5113/1979 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 regionale Bedeutung zuzumessen.

Die Unterschutzstellung erfolgte am 22. November 2010 mit Verfügung der Baudirektion (BDV Nr. 3053/10). Deren Einzelheiten werden im verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 5. November 2010 zwischen der damaligen Eigentümerschaft und dem Kanton Zürich geregelt.

Das 1875/1876 errichtete spätklassizistische Wohnhaus ist 1904 im Auftrag von Konsul Otto Streuli-Custer durch die renommierten Badener Architekten Otto Dorer und Adolf Füchslin prägend umgestaltet bzw. stilistisch überformt worden; ein Vorgang, der in dieser Ausprägung für die Zürichseeregion von grossem Seltenheitswert ist. Die plastisch gegliederte Villa ist überdies ein bedeutender Zeuge für den Übergang vom Historismus zum Jugendstil kurz nach der Jahrhundertwende. Das Gebäude weist am Äussern kunsthandwerklich hochstehende Gestaltungselemente auf, wie den Eingangsturm mit geschweifter Haube oder die malerische Eingangspartie mit geschwungener Treppe, bleiverglaster Türe und Glasvordach, das auf zierlichen Gusseisenkonsolen ruht. Von beachtlichem Wert ist die kunstvolle Garteneinfriedung in Gusseisen aus der Zeit des Umbaus von 1904. Im Innern besitzt das Gebäude eine reichhaltige Ausstattung von 1876 und vor allem 1904. Besonders hervorzuheben sind die doppelgeschossige Halle mit grosszügigem Aufgang, die differenziert gestalteten Bodenbeläge und Holzwerkpartien, der eigenwillige grüne Jugendstilturmofen, das Marmorcheminée, die in der Art einer Kassettendecke gestaltete, maserierte Stuckdecke, die eine fantasievolle Bemalung mit Motiven der Tier- und Pflanzenwelt sowie Jahreszeitendarstellungen aufweist, und die fein gegliederten Stuckdecken im Oberge-

schoss. Von herausragender Bedeutung ist das mehrteilige grosse Farbglasfenster im Treppenhaus mit einer ikonografisch interessanten Darstellung zur Geschichte der Jacquard-Weberei. Es stammt vom Zürcher Glasmaler Heinrich Huber-Stutz. Dieses Fenster steht in direktem Zusammenhang mit der kaufmännischen Tätigkeit des Bauherrn und Auftraggebers Otto Streuli-Custer, der in Lyon im Textilgeschäft tätig war.

Aufgrund eines Bauvorhabens der damaligen Eigentümerschaft wurde die Villa Mazzucchi 2010 auf der Grundlage eines verwaltungsrechtlichen Vertrags unter Schutz gestellt. Gleichzeitig wurde für das Bauvorhaben mit Beschluss vom 10. November 2010 ein Beitrag von Fr. 1 166 800 zugesichert. Die damalige Eigentümerschaft erstellte im Garten der Villa zwei Mehrfamilienhausneubauten und begann nach deren Fertigstellung mit der Sanierung der Fassaden der Villa. Aufgrund des Baufortschritts wurde 2015 eine erste Akontozahlung über Fr. 225 000 gestützt auf den damaligen Baukosten- und Leistungsstand ausgerichtet. Danach wurden die Arbeiten eingestellt. 2016 ging die damalige Eigentümerschaft in Konkurs. Das Konkursverfahren ist abgeschlossen, der Rest des zugesicherten Beitrags wurde im Konkursverfahren nicht beansprucht und ist erloschen.

Die heutige Eigentümerschaft erwarb die Liegenschaft aus der Konkursmasse und sieht vor, die Restaurierungs- und Instandstellungsarbeiten fortzuführen. Im Wesentlichen umfasst dies die Restaurierung sämtlicher historischer Bauteile wie Türen, Innenfenster, Wandverkleidungen, Böden, Stuckdecken, Balkongeländer, Schwerkraftheizung mit Gussradiatoren, die Rekonstruktion der Glasmalereien, das Freilegen und Restaurieren der historischen Dekorationsmalereien sowie die Instandstellung des Dachfusses, des Estrichbodens und sämtlicher nicht historischer Oberflächen. Die Bausubstanz der Villa hat während der Zeit, als sie sich im Eigentum der vormaligen Eigentümerschaft befand, und während des Konkursverfahrens durch Einbrüche und durch den Leerstand einigen Schaden erlitten, der nun behoben werden soll.

Die geplanten baulichen Massnahmen wahren die geschützten Bauteile des Inventarobjekts und sind mit dem Schutzzweck vereinbar.

Der mit Gesuch vom 10. Februar 2020 eingereichte Kostenvoranschlag umfasst Leistungen von Fr. 6 433 560. Als subventionsberechtigt erweisen sich davon Arbeiten im Betrag von Fr. 4 001 794.

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) kann für Objekte regionaler Bedeutung eine Subvention von 20% zugesichert werden. Gestützt auf § 10 Abs. 2

dieser Verordnung kann für besondere Aufwendungen im Sinne der Denkmalpflege eine zusätzliche Subvention zugesichert werden. Als solche gelten im vorliegenden Fall die anspruchsvolle Restaurierung der Dekorationsmalereien, der Stuckaturen sowie der reichen inneren Ausstattung. Zudem wurde mit der Eigentümerschaft eine Nutzung gesucht und gefunden, die auf die heutzutage übliche Zerstückelung einer repräsentativen Villa in mehrere Wohnungen oder Büros verzichtet und die für das Schutzobjekt schonend ist. Bei der Restaurierung der Dekorationsmalereien handelt es sich darüber hinaus um Freilegungen, welche die Eigentümer nicht machen müssten, die aber dem Gesamterscheinungsbild des Schutzobjekts zugutekommen.

Somit ergibt sich an die subventionsberechtigten Kosten von Fr. 4 001 794 eine Subvention

- von 20% für den Teilbetrag von Fr. 2 409 044 für die allgemeinen beitragsberechtigten Arbeiten (Fr. 481 809) und
- von 50% für den Teilbetrag von Fr. 1 592 750 für die anspruchsvollen Restaurierungsarbeiten (Fr. 796 375),

bis zum Höchstbetrag von insgesamt Fr. 1 278 184. 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. Zum Schutze des Gebäudes wurde bereits anlässlich der Unterschutzstellung 2010 eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten des Kantons Zürich im Grundbuch angemerkt.

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).

Der Betrag ist im Budget 2020 bzw. im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2020–2023 enthalten.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Fritz und Severin Maurer, Rüschlikon, wird an die beitragsberechtigten Kosten von insgesamt Fr. 4 001 794 für die Gesamtsanierung des Gebäudes Vers.-Nr. 0050 in Rüschlikon eine Subvention von 20% für den Teilbetrag von Fr. 2 409 044 für die allgemeinen beitragsberechtigten Arbeiten und von 50% für den Teilbetrag von Fr. 1 592 750 für die Restaurierungsarbeiten, höchstens jedoch insgesamt Fr. 1 278 184, als gebundene Ausgabe zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8940, Denkmalpflegefonds, unter den folgenden Auflagen und Bedingungen zugesichert:

I.1. Die im verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 5. November 2010 geregelten Bedingungen sind zu erfüllen.

I.2. Planung und Ausführung der Bauarbeiten haben im engen Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen.

I.3. Der Baufortschritt ist der kantonalen Denkmalpflege jeweils per Ende Jahr schriftlich anzuzeigen.

I.4. 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.

I.5. Diese Zusicherung erlischt nach fünf Jahren.

II. 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.

III. Mitteilung an Fritz und Severin Maurer, Seestrasse 49, 8803 Rüschlikon, den Gemeinderat Rüschlikon, Pilgerweg 29, 8803 Rüschlikon, sowie an die Finanzdirektion und die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli