

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 14. Dezember 2022

1641. Übertragung der Liegenschaft Sennegasse 5, Unterstammheim, in das Verwaltungsvermögen des Natur- und Heimatschutzfonds

In Unterstammheim befindet sich an der Sennegasse 5 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. Die umfassenden Forschungen zur Geschichte des Girsbergerhauses wurde im Band 111/1108 des Schweizerischen Kunstführers der Gesellschaft für Schweizerische Kunstgeschichte veröffentlicht. Das Gebäude ist ein Inventarobjekt von kantonaler Bedeutung (RRB Nr. 5113/1979).

Der Regierungsrat stimmte mit Beschluss Nr. 1088/2000 dem Kauf des Gebäudes zu, nachdem umfassende Abklärungen gezeigt hatten, dass die Eigentümerin wirtschaftlich nicht in der Lage war, die dringend notwendigen Sanierungen durchzuführen, und der Verlust des Girsbergerhauses drohte.

Die Liegenschaft sollte daraufhin an eine noch zu bildende Trägergesellschaft, welche die Instandsetzung des Objektes nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten durchführen würde, veräussert werden. Die Suche nach Bauträgerin oder Bauträger bzw. Nutzerin oder Nutzer blieb jedoch ohne Erfolg. Um Schäden am Gebäude und den weiteren Leerstand zu verhindern, erarbeiteten die kantonale Denkmalpflege und das Hochbauamt auf der Grundlage eines Restaurierungskonzepts ein Instandstellungsprojekt.

Mit Beschluss Nr. 1055/2011 bewilligte der Regierungsrat das Projekt für die Sanierung des Girsbergerhauses mit Kosten von Fr. 2 580 000, die mit RRB Nr. 125/2013 auf Fr. 2 960 000 erhöht wurden.

Mit RRB Nr. 1055/2011 wurde die Liegenschaft zudem in das Finanzvermögen des Natur- und Heimatschutzfonds übertragen, da die Liegenschaft zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben nicht benötigt werde und weiterhin eine Veräusserung angestrebt wurde.

Die Marktwertbewertung von Wüst & Partner vom 27. November 2013 ermittelte einen Marktwert von Fr. 1 200 000. Der deutliche Unterschied zwischen dem Markt- und Sachwert liege gemäss dieser Bewertung in den Auflagen des Denkmalschutzes begründet, die einen wirtschaftlicheren Abbruch und Neubau des Gebäudes nicht ermöglichen. Der heutige Buchwert der Liegenschaft beträgt Fr. 1 131 050.35.

Nach Festsetzung der Portfoliostrategie des Natur- und Heimatschutzfonds durch die Baudirektion hat die kantonale Denkmalpflege die Objektstrategie des Girsbergerhauses überprüft. Dabei wurde insbesondere berücksichtigt, dass ein Teil der Liegenschaft durch den Verein «Fachwerk erleben» genutzt wird. Dessen didaktisches Konzept samt Schaubetrieb, Schaulager, Führungen und Anlässen passt perfekt in den ältesten ländlichen Fachwerkbau der Schweiz. Im anderen Teil der Liegenschaft befinden sich Wohnungen, die an Privatpersonen vermietet sind.

Die Erhaltung von schützenswerten Kulturobjekten ist gemäss §§ 203 und 204 des Planungs- und Baugesetzes (LS 700.1) eine öffentliche Aufgabe, die unter anderem durch den Natur- und Heimatschutzfonds wahrgenommen wird (vgl. insbesondere §§ 1 und 2 Natur- und Heimatschutzfondsgesetz [LS 702.21]). Es hat sich gezeigt, dass der Erhalt des schweizweit einmaligen Gebäudes durch eine private Trägerschaft unrealistisch ist. Mit der Nutzung der Liegenschaft durch den Verein wird die öffentliche Erschliessung und Vermittlung der Liegenschaft sichergestellt und das öffentliche Interesse des Denkmalschutzes wird bestmöglich gewahrt. Auf Antrag der Baudirektion entschied daher der Regierungsrat, das Grundstück Kat.-Nr. UH3994 nicht zu veräussern, und hat es von der Veräusserungsliste entfernt (RRB Nr. 1407/2022).

Das Grundstück Kat.-Nr. UH3994 ist daher gemäss § 49 Abs. 2 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (LS 611) vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen des Natur- und Heimatschutzfonds zu übertragen. Der Übertrag hat gemäss § 11 Abs. 2 der Rechnungslegungsverordnung (LS 611.1) zum aktuellen Buchwert zu erfolgen (Stichtag 1. Januar 2022).

Die Ausgabe für den Übertrag ist im Budget 2022 nicht eingestellt, kann jedoch kompensiert werden.

Die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgabe von Fr. 1 131 050.50 betragen Fr. 4242. Sie bestehen aus den Abschreibungen und den jährlichen kalkulatorischen Zinsen, berechnet mit dem kalkulatorischen Zins von 0,75%.

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Restbuchwert in Franken	Kostenanteil in %	Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)	
				Abschreibung	Kalk. Zinsen
Rohbau 1	291 908	39,93	70	4 170	1 095
Rohbau 2	155 787	21,31	30	5 193	584
Ausbau	162 805	22,27	20	8 140	611
Installationen	120 550	16,49	20	6 028	452
Zwischentotal	731 050	100		23 531	2 742
Übertrag Land	400 000				1 500
Total	1 131 050				4 242

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Das Grundstück Kat.-Nr. UH3994 an der Sennegasse 5, Unterstammheim, wird vom Finanzvermögen des Natur- und Heimatschutzfonds in das Verwaltungsvermögen des Natur- und Heimatschutzfonds übertragen.

II. Für die Übertragung wird eine neue Ausgabe von Fr. 1 131 050 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8910, Natur- und Heimatschutzfonds, bewilligt.

III. Mitteilung an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli