

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 29. Januar 2025

86. Natur- und Heimatschutzfonds, Instandsetzung Zehntenscheune, Winterthur (Ausgabe)

A. Ausgangslage

Die ehemalige Zehntenscheune an der Mörsburgstrasse 23 in Winterthur wurde 1757 errichtet. Das Ökonomiegebäude ist ein bedeutender Zeuge der Landwirtschaft aus der Mitte des 18. Jahrhunderts. Das Gebäude steht in Privateigentum und wurde mit Verfügung der Baudirektion vom 6. Februar 1987 unter Schutz gestellt. Die Unterschutzstellung wurde als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten des Kantons im Grundbuch angemerkt.

Am 19. Januar 1994 schlossen der Kanton Zürich und der Eigentümer einen Schutz- und Restaurierungsvertrag ab. Damit verpflichtete sich der Kanton zur Vornahme verschiedener Restaurierungsarbeiten an der Scheune und zwei dazugehörigen Anbauten anstelle einer materiellen Entschädigung für die durch die Unterschutzstellung verursachte Eigentumsbeschränkung. Der Vertrag wurde vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1653/1994 genehmigt. In den folgenden Jahren kam es in Bezug auf die Vertragserfüllung wiederholt zu Meinungsverschiedenheiten zwischen dem Eigentümer und der kantonalen Verwaltung. Aufgrund der stark divergierenden Auffassungen über die baulichen Sanierungsmassnahmen wurden die 1997 begonnenen Bauarbeiten 1998 sistiert. Alle Einigungsversuche, auch unter Einbezug der kantonalen Ombudsstelle, blieben erfolglos.

Über die Jahre wurden verschiedene Verwaltungs- und Gerichtsverfahren geführt. Mit Urteil vom 19. Dezember 2012 (VK.2010.00001) entschied das Verwaltungsgericht, dass der Kanton die Verpflichtungen aus dem Vertrag vom 19. Januar 1994 zu erfüllen habe. Im Urteil vom 8. April 2021 (VB.2020.00678) bestätigte das Gericht seine damaligen Erwägungen, reduzierte jedoch den Schutzzumfang des Objekts. Die Zusammenarbeit mit dem Eigentümer wurde im September 2021 wieder aufgenommen.

B. Projektbeschreibung

Der 25 Jahre dauernde Stillstand der Sanierungsarbeiten hat zu erheblichen Folgeschäden an der Bausubstanz geführt. Die baulichen Strukturen und Oberflächen wurden zum Teil stark geschädigt, einige Teile der Anlage waren einsturzgefährdet. Im Verlauf des Jahres 2022 wurden Not- und Sicherungsmassnahmen ausgeführt, um das Gebäude trockenulegen und zu stabilisieren. Verändert haben sich in den 25 Jahren auch die betrieblichen Ansprüche, was eine Neubetrachtung der vertraglich vereinbarten Leistungen erforderte (z. B. in Bezug auf das Gesamtkonzept).

Durch Sofortmassnahmen wurde der Zustand des Gebäudes gesichert und stabilisiert, sodass Personenschäden ausgeschlossen und weitere Beschädigungen am Gebäude vermieden werden konnten. Im Innern des Gebäudes wurden Teile der durchnässten Decken und Treppen ersetzt bzw. instand gesetzt.

Gestützt auf die Zustandsanalyse und das betriebliche und bauliche Gesamtkonzept werden das Vorgehen und die einzelnen baulichen Massnahmen festgelegt. Der zukünftige Betrieb erfordert neben der Instandsetzung der Scheune auch weitere bauliche Massnahmen wie etwa den Ausbau der Wohnung für den Eigentümer (Stöckli). Diese baulichen Massnahmen werden vom Eigentümer zwar in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten erstellt. Von deren Realisierung hängt jedoch die Instandsetzung der Zehntenscheune ab. Die dafür erteilte Baubewilligung enthält Auflagen, deren Bereinigung daher in das vorliegende Projekt einbezogen werden.

Die eigentliche Instandsetzung der Scheune orientiert sich am Vertrag vom 19. Januar 1994. Die vom Kanton zu verantwortenden Arbeiten umfassen die Instandsetzung der Gebäudehülle, die Unterkellerung des Stöcklis, den Rohbau im Innern sowie die Gebäudetechnik. Bevor mit den Instandsetzungsarbeiten begonnen werden kann, müssen die sich noch im Objekt befindenden Geräte und Materialien in eine temporäre Halle ausgelagert werden. Die Arbeiten erfolgen in Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege. Aufgrund der langen und komplexen Vorgeschichte ist die Planung des Projekts überdurchschnittlich aufwendig.

C. Kosten

Die Kosten für das Projekt Instandsetzung Zehntenscheune setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Baukostenplan (BKP)

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten in Franken
1	Vorbereitungsarbeiten	202 500
2	Gebäude	1 987 500
4	Umgebung	72 000
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	43 000
6	Reserve	225 000
Total Baukosten (einschliesslich 8,1% MWSt)		2 530 000

Der Kostenvoranschlag weist eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ aus (Kostenvoranschlag vom 25. März 2024, Baukostenindex 1. April 2023 [Basis 1939] von 1190.9 Punkten).

Für Sofortmassnahmen wurde mit Verfügung der Baudirektion vom 17. Mai 2022 eine Ausgabe von Fr. 75 000 bewilligt. Mit Verfügung der Baudirektion vom 6. Mai 2024 wurde sodann für die Planung einschliesslich vorgezogener Ausführungsplanung eine Ausgabe von Fr. 225 000 bewilligt.

Mit RRB Nr. 323/1991 wurde eine Ausgabe von Fr. 850 000 für die Renovierung der Zehntenscheune durch den Kanton bewilligt. Diese Ausgabe wurde mit RRB Nr. 1653/1994 auf Fr. 990 000 und mit RRB Nr. 1585/1997 auf Fr. 1 800 000 erhöht. Der Kredit von Fr. 1 800 000 wurde aufgrund der 1998 sistierten Arbeiten nicht ausgeschöpft. Gemäss Zahlungsverzeichnis belaufen sich die gestützt darauf getätigten Ausgaben auf Fr. 960 151.85 (Stand Ende Juli 1999). Damals war nicht absehbar, dass die Unterbrechung der Bauarbeiten 25 Jahre dauern würde, weshalb der Kredit nicht abgerechnet wurde. Trotz des grossen zeitlichen Abstandes betreffen die damals getätigten Ausgaben und das heutige Projekt das gleiche Objekt und basieren auf der Unterschutzstellung von 1987 sowie auf dem in der Folge geschlossenen Schutz- und Restaurierungsvertrag vom 19. Januar 1994. Mit dem vorliegenden Projekt werden die Instandsetzungsarbeiten zwar anhand der heutigen Situation neu geplant und realisiert, sie beruhen aber auf der gleichen Verpflichtung. Aus diesem Grund sind die beim ersten Sanierungsanlauf entstandenen Kosten auf das heutige Projekt zu übertragen.

Die gesamten Kosten für die Instandsetzung der Zehntenscheune setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 2: Gesamtkosten

	Kosten in Franken
Instandsetzung Zehntenscheune ab 2022	2 530 000
Bereits vorgenommene Sanierungsmassnahmen auf der Grundlage der RRB Nrn. 323/1991, 1653/1994 und 1585/1997 bis 1999	960 152
Gesamtkosten Instandsetzung	3 490 152

Es ist nicht mit Folgekosten zu rechnen, da die Liegenschaft im Privateigentum steht und die Verpflichtungen des Kantons mit der Instandsetzung des Objekts erfüllt sind.

D. Finanzierung

Die Zehntenscheune steht im Privateigentum. Die Instandsetzung der Liegenschaft durch den Kanton erfolgt anstelle einer materiellen Entschädigung für die durch die Unterschutzstellung im Jahr 1987 verursachte Eigentumsbeschränkung. Die Kosten können gestützt auf § 2 lit. b in Verbindung mit § 1 lit. a des Natur- und Heimatschutzfondsgesetzes (NHFG, LS 702.21) aus dem Natur- und Heimatschutzfonds bezahlt werden.

Aufgrund des Urteils des Verwaltungsgerichts vom 8. April 2021 wurden in der Leistungsgruppe Nr. 8910, Natur- und Heimatschutzfonds, entsprechende Rückstellungen gebildet. Die Projektausgaben sind somit im Budget 2025 bzw. im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2025–2028 eingestellt.

Mit RRB Nr. 1585/1997 wurde die Baudirektion beauftragt, für das Vorhaben einen Bundesbeitrag zu beantragen. Die Voraussetzungen dafür sind heute nicht mehr erfüllt. Während des 25 Jahre dauernden Stillstands entstanden erhebliche Schäden an der historischen Bausubstanz. Die Zehntenscheune weist heute kaum mehr Elemente auf, die einen überkommunalen Schutz rechtfertigen. Das Verwaltungsgericht hat deshalb in seinem Urteil vom 8. April 2021 den Schutzzumfang der Zehntenscheune reduziert und das Innere des Gebäudes, namentlich den Dachstock, gänzlich vom Schutzzumfang ausgenommen. Als schutzwürdig beurteilt die kantonale Denkmalpflege heute nur noch den Situationswert und die landschaftsprägende Wirkung des Objekts. Damit erfüllt die Zehntenscheune die hohen Anforderungen für Bundesbeiträge an Denkmalschutzobjekte nicht mehr, weshalb auf ein entsprechendes Gesuch verzichtet wird.

Die mit RRB Nr. 323/1991 gewährte und mit RRB Nrn. 1653/1994 und 1585/1997 auf insgesamt Fr. 1 800 000 erhöhte Ausgabenbewilligung ist aufzuheben. Die mit Verfügung der Baudirektion vom 17. Mai 2022 bewilligte Ausgabe von Fr. 75 000 für Sofortmassnahmen und die mit Verfügung der Baudirektion vom 6. Mai 2024 bewilligte Ausgabe für die vorgezogene Ausführungsplanung von Fr. 225 000 sind ebenfalls aufzuheben.

Die Ausgabe von Fr. 3 490 152 ist vom Regierungsrat zu bewilligen (§ 4 NHFG).

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Instandsetzung der ehemaligen Zehntenscheune, Vers.-Nr. 325, Mörsburgstrasse 23, Winterthur, wird eine Ausgabe von Fr. 3 490 152 zulasten der Erfolgsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8910, Natur- und Heimatschutzfonds, bewilligt.

II. Vom Betrag gemäss Dispositiv I wird der Teilbetrag von Fr. 2 530 000 nach Massgabe des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:

Bewilligte Ausgabe \times Zielindex \div Startindex (Indexstand April 2023)

III. Folgende Ausgabenbewilligungen werden aufgehoben:

- RRB Nr. 323/1991: Ausgabe von Fr. 850 000 für die Renovation der Zehntenscheune
- RRB Nr. 1653/1994: Erhöhung der Ausgabe auf Fr. 990 000 für die Restaurierung der Zehntenscheune
- RRB Nr. 1585/1997: Erhöhung der Ausgabe auf Fr. 1 800 000 für die Restaurierung der Zehntenscheune
- Verfügung der Baudirektion vom 17. Mai 2022: Ausgabe von Fr. 75 000 für Sofortmassnahmen
- Verfügung der Baudirektion vom 6. Mai 2024: Ausgabe von Fr. 225 000 für die vorgezogene Ausführungsplanung

IV. Mitteilung an die Finanzdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli