Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 21. Oktober 2026

1109. Denkmalpflegefonds, Fabrikgebäude mit Kesselhaus und Hochkamin, Wädenswil (Beitrag, Gewährung)

A. Ausgangslage

Mit Eingabe vom 20. April 2024 ersuchte die Peach Property Group AG, Zürich, um einen Beitrag an die Kosten für die Gesamtsanierung des Fabrikgebäudes mit Kesselhaus und Hochkamin des Gebäudes Vers.-Nr. 00028 in Wädenswil.

Das Gebäude Vers.-Nr. 00028 in Wädenswil ist im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung enthalten. Es ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes (LS 700.1). Ihm ist kantonale Bedeutung zuzumessen. Die Unterschutzstellung erfolgte mit Verfügung der Baudirektion Nr. 0542/2018 vom 6. Juli 2018. Die Einzelheiten der Unterschutzstellung wurden im verwaltungsrechtlichen Vertrag gleichen Datums zwischen Vertretungen der damaligen Eigentümerschaft und dem Kanton Zürich geregelt.

B. Erwägungen

Wädenswil gehörte im 19. und 20. Jahrhundert zu den wichtigsten Industriezentren des Kantons Zürich. Das Giessenhorn als Industrieareal nimmt dabei einen bedeutenden Platz ein. An den heute noch bestehenden Bauten zeigt sich beispielhaft Aufstieg und Niedergang der Textilindustrie im Kanton Zürich.

Wie die Denkmalpflegekommission des Kantons Zürich in ihrem Gutachten von 2009 zum Industrieensemble der ehemaligen Tuchfabrik Pfenninger & Co. AG darlegte, zeugt das Ensemble von der frühen Mechanisierung von Produktionsstätten am Reidbach beginnend im 15. Jahrhundert in der Form einer Mühle bis hin zur Entstehung eines der wichtigsten und einflussreichsten Industriezentren des Kantons. Ausschlaggebend für den Standort waren die vorhandene Wasserkraft und die Strasse zur Erschliessung. Im frühen 19. Jahrhundert wurde auf dem Areal eine Wollspinnerei errichtet. Ab 1885 wurde die Fabrik nach und nach ausgebaut und durch neue Bauten ergänzt. Der Tuchfabrik Pfenninger & Co. gelang es, die Krise der Textilindustrie in den 1920er-Jahren zu überstehen. Nicht zuletzt die seit den 1960er-Jahren zunehmende Konkurrenz aus Südostasien führte 1972 zur Betriebseinstellung. Seit Beginn des 21. Jahrhunderts wurde die Neugestaltung und -nutzung des Ensembles geplant; nun soll sie umgesetzt werden.

Eine unbestrittene Qualität des Ensembles liegt darin, dass sich auf dem locker überbauten Areal neben den Fabrikgebäuden auch Villa, Wohn- und Kosthäuser sowie etliche weitere Bauten in einem stimmigen Ensemble zusammenfinden. Hervorzuheben ist der 1904/1906 errichtete wegweisende Bau der ehemaligen Wollweberei (Vers.-Nr. 00028), einer der ersten armierten Betonbauten des international bekannten Ingenieurs Robert Maillart (1872–1940).

Dieses in Fachkreisen «Maillart-Bau» genannte Gebäude mit Kesselhaus und Hochkamin entsprach dem ehemaligen Weberei- und Appreturgebäude und wurde 1906 errichtet. Obwohl das Äusserliche dem traditionellen Erscheinungsbild einer Fabrik aus dem 19. Jahrhundert entspricht, ist die innere Tragkonstruktion aus Eisenbeton und die davor gestellte Fassade aus Zementsteinen bahnbrechend in der Baukunst. Der Bauingenieur Robert Maillart verwendete dabei das von François Hennebique entwickelte Konstruktionssystem, bei dem Stützen, Unterzüge und Decken aus armiertem Beton eine Einheit bilden. So erschuf Robert Maillart als einer der ersten in der Schweiz ein Fabrikgebäude, bei dem die Fassaden keine tragende Funktion haben und daher sehr grosse Fensteröffnungen aufweisen können. Integraler Bestandteil des «Maillart-Baus» ist das angebaute, flach gedeckte ehemalige Kesselhaus samt Hochkamin. Das ehemalige Fabrikgebäude stellt einen Pionierbau in der Geschichte der Fabrikgebäude im Übergang von Historismus zur neuen Sachlichkeit und zur Ingenieursarchitektur dar.

Die historischen Gebäude bleiben bei der geplanten Weiterentwicklung des Ensembles teilweise in ihrem Volumen erhalten, gleichzeitig werden auch neue Bauten in das Ensemble integriert.

Die Herausforderung für die ehemaligen Fabrikgebäude besteht darin, dass trotz der Umnutzung die historische Bausubstanz möglichst geschont wird. Mit dem verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der damaligen Eigentümerin und dem Kanton Zürich (vgl. Verfügung der Baudirektion Nr. 0542/2018 vom 6. Juli 2018) wurde ein detaillierter Schutzumfang festgelegt, der die aus denkmalpflegerischer Sicht denkbaren baulichen Eingriffe definiert und regelt.

Als grundlegend für den Zeugenwert des «Maillart-Baus» wurde im Schutzvertrag unter anderem der Erhalt der Fassade samt Fensteröffnungen, die Tragstruktur, das Satteldach samt Ziegeleindeckung und Dachflächenfenstern sowie der Hochkamin definiert. Das nördliche Treppenhaus und dessen historische Liftanlage aus der Errichtungszeit sind ebenfalls erhalten und Teil des Schutzumfangs.

Das Bauvorhaben umfasst die Sanierung des ehemaligen Fabrikgebäudes und dessen Umnutzung zu Wohnzwecken sowie zu Büros bzw. Dienstleistungsnutzungen. Eine aufwendige Schadenskartierung, Materialuntersuchungen und spezialisierte Analysen, wie beispielsweise des

Fensterbestandes, gingen den Arbeiten voran. Die baulichen Massnahmen umfassen unter anderem Pfählungen im Untergrund, eine fachgerechte Betonsanierung der historischen Betonkonstruktion sowie Risssanierungen der quer- und längsverlaufenden Deckenrisse. Ausserdem wird die charakteristische Klinkerfassade des «Maillart-Baus» gesichert. Wo nötig werden schadhafte Steine und Fugen ersetzt. Die Erneuerung des groben Sockelwurfputzes ergänzt die Instandstellung des äusserlichen Bildes. Die Dachkonstruktion und Dacheindeckung werden ebenfalls wo nötig repariert und instand gestellt. Dies fordert zum Teil den Ersatz von einzelnen Holzbalken in der Dachkonstruktion, den Ersatz von defekten Tonziegeln und die Erneuerung der Spenglerarbeiten zur Entwässerung des Dachs.

Im Inneren werden die Oberflächen an Wänden und Decken gereinigt und zum Teil nach historischem Vorbild neu verputzt. Im bauzeitlichen Treppenhaus A werden die Oberflächen von Boden, Wand und Untersichten ebenfalls saniert und das Treppengeländer wird gemäss geltenden Richtlinien ertüchtigt bzw. nachgebaut.

Des Weiteren wird der Zeugenwert des «Maillart-Baus» sowie des gesamten Ensembles stark durch den Erhalt des weithin sichtbaren Hochkamins und des Kesselhauses definiert. Der Hochkamin trägt eine wichtige Funktion als Erkennungsmerkmal des Industrieensembles. Eine aufwendige Zustandsanalyse ergab, dass zur Sicherung des Hochkamins und des Kesselhauses Fundationsverstärkungen notwendig sind, schadhafte Backsteine ersetzt, der Kaminkopf neu aufgemauert und Hafnerarbeiten im Kaminzug vollzogen werden müssen.

Die Arbeiten erfolgten in engem Austausch mit der kantonalen Denkmalpflege. Der Umbau des «Maillart-Baus» gewährleistet dessen Erhalt in seiner Grundstruktur und seiner Ablesbarkeit als ehemaliges Fabrikgebäude. Der Erhalt des Hochkamins samt Kesselhaus dient in ausserordentlicher Art und Weise der Lesbarkeit des Giessenareals als Industrieensemble. Die geplanten baulichen Massnahmen wahren die geschützten Bauteile des Inventarobjekts und sind mit dem Schutzzweck vereinbar.

C. Voraussetzungen für die Gewährung des Beitrags

Gemäss § 3 Abs. 2 des Lotteriefondsgesetzes (LFG, LS 612) werden die Mittel des Denkmalpflegefonds für gemeinnützige Zwecke im Bereich Denkmalpflege verwendet. Dabei müssen die unterstützten Vorhaben gemeinnützig sein, nicht der Erfüllung öffentlich-rechtlicher gesetzlicher Verpflichtungen dienen, einen Bezug zum Kanton Zürich aufweisen und in erster Linie dessen Bevölkerung zugutekommen sowie von hoher Qualität und langfristiger Wirkung sein (§ 6 Abs. 1 LFG). Darunter fallen insbesondere Beiträge für die Erhaltung von überkommunalen Denkmalschutzobjekten.

Als beitragsberechtigt erweisen sich Arbeiten im Betrag von Fr. 5 293 429. Für Objekte von kantonaler Bedeutung kann gemäss § 3 Abs. 3 der Denkmalpflegefondsverordnung (DPFV, LS 612.4) ein Beitrag von 30% zugesichert werden. Gestützt auf § 3 Abs. 4 DPFV kann für besondere Aufwendungen im Sinne der Denkmalpflege ein zusätzlicher Beitrag gewährt werden. Als solche gilt im vorliegenden Fall die anspruchsvolle Sanierung des Hochkamins. Der Fortbestand des Hochkamins als Einzelobjekt ist ebenso wichtig wie seine Wirkung für das Industrieensemble Giessen als Ganzes. Da der Hochkamin der Eigentümerschaft nur einen geringen Nutzen bringt, wäre für sie der Abriss des Hochkamins deutlich kostengünstiger. Die Erhaltung des Hochkamins liegt daher primär im denkmalpflegerischen Interesse. Für dessen Sanierung wird deshalb ein zusätzlicher Beitrag von 50% gewährt.

Somit ergeben sich folgende Beiträge an die beitragsberechtigten Kosten:

– 30% an die gesamten beitragsberechtigten Arbeiten von Fr. 5 293 429: Fr. 1 588 029 und
– zusätzlich 50% für die beitragsberechtigten Kosten der anspruchsvollen Sanierung des Hochkamins von Fr. 648 013: Fr. 324 007.

Der Höchstbetrag beläuft sich damit insgesamt auf Fr. 1 912 036.

Gemäss § 4 DPFV lässt die Denkmalpflege vor der Auszahlung von namhaften Beträgen eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken. Zum Schutze des Gebäudes wurde bereits 2018 im Zuge der Unterschutzstellung eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten des Kantons Zürich im Grundbuch angemerkt.

D. Finanzierung

Der Beitrag geht zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8940, Denkmalpflegefonds. Er ist im Budget 2026, im Budgetentwurf 2027 und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2027–2030 eingestellt. Die beantragte Zusicherung aus dem Denkmalpflegefonds ist in der Position «diverse Investitionsbeiträge < 4 Mio.» eingeplant, die von der Investitionspriorisierung ausgenommen ist. Der Beitrag wird nach der Auszahlung gemäss den Bestimmungen für Investitionsbeiträge an Kulturgüter sofort abgeschrieben. Gemäss § 9 Abs. 2 LFG entscheidet über Beiträge bis 1 Mio. Franken die Baudirektion und über Beiträge bis 2 Mio. Franken der Regierungsrat abschliessend.

Auf Antrag der Baudirektion

beschliesst der Regierungsrat:

I. Der Peach Property Group AG, Zürich, wird an die beitragsberechtigten Kosten von Fr. 5 293 429 für die Gesamtsanierung des Fabrikgebäudes mit Kesselhaus und Hochkamin, Vers.-Nr. 00028, in Wädenswil ein Beitrag von höchstens Fr. 1 912 036 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8940, Denkmalpflegefonds, unter den folgenden Auflagen und Bedingungen gewährt:

a. Die Planung und die Ausführung der Bauarbeiten haben im engen Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen.
b. Der Baufortschritt ist der kantonalen Denkmalpflege jeweils per Ende Jahr schriftlich anzuzeigen.
c. Die Auszahlung und allfällige Teilzahlungen (nur bei Beiträgen über Fr. 50 000) erfolgen nach Massgabe der im gegebenen Zeitpunkt geltenden 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.
d. Der Beitrag wird für einen Zeitraum von fünf Jahren zugesichert.

II. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung 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 die Peach Property Group AG, Neptunstrasse 96, 8032 Zürich, sowie an die Finanzdirektion und die Baudirektion.

Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli