

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 26. November 2014

1016.

Schriftliche Anfrage von Eduard Guggenheim und Corinne Schäfli betreffend Liegenschaften am Burenweg 26 und 28, Hintergründe zu den früheren Ausschreibungen zur Abgabe im Baurecht sowie zum Stand der Planung für die Instandsetzung und zur künftigen Nutzung

Am 27. August 2014 reichten Gemeinderat Eduard Guggenheim (AL) und Gemeinderätin Corinne Schäfli (AL) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2014/267, ein:

Die unter Denkmalschutz stehenden Liegenschaften Burenweg 26 und 28 in Witikon bilden Teil des historischen und ebenfalls formell grösstenteils unter Schutz stehenden Weilers Vordere Eierbrecht. In ihren ältesten Teilen stammen die beiden unter einem Dach liegenden Hausteile aus dem 16. Jahrhundert. Sie sind von den Bewohnern und Bewohnerinnen seit Jahrzehnten laufend unterhalten worden, weisen heute aber unbestritten einen beträchtlichen Bedarf an baulichen Massnahmen auf, die nach denkmalpflegerischen Grundsätzen erfolgen müssen. Zudem befinden sich die Liegenschaften in einem noch klar erkennbaren bäuerlichen Umfeld, was sich bis heute in den bewirtschafteten Gärten und einem Feld in der direkten Umgebung äussert.

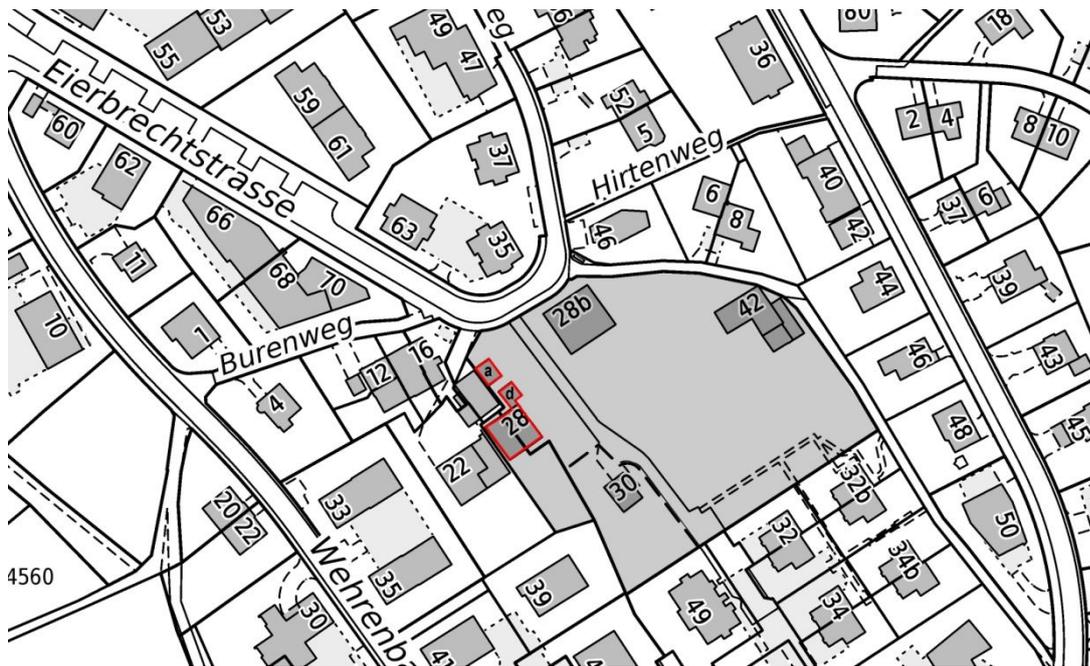
Eine Ausschreibung zur Abgabe der Liegenschaften im Baurecht im Jahr 2011 wurde zurückgezogen.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wieso sind frühere Ausschreibungen zur Abgabe der Liegenschaften im Baurecht gescheitert?
2. Aus welchem Grund wurde von der durch einen sehr langjährigen Bewohner und Mitverfassern erarbeiteten Machbarkeits-Studie kein Gebrauch gemacht?
3. Planungsarbeiten als Grundlage zur Instandsetzung durch die Stadt selbst wurden in der 2. Jahreshälfte 2013 sistiert. Wie ist der Stand der Planungen heute?
4. Wie erfüllt die Stadt die Zielsetzungen, die Liegenschaften denkmalpflegerisch einwandfrei instand zu stellen und gleichzeitig die historischen - und bis heute zumindest teilweise weitergeführten - landwirtschaftlichen Nutzungen sicherzustellen?
5. Erfolgt die entsprechende Planung in enger Zusammenarbeit mit den Organen der Denkmalpflege, und sind die für die Planungen vorgesehenen Fachleute erfahren und nachweislich qualifiziert zum Umgang mit derart anspruchsvollen historischen Gebäuden?
6. Ist die Stadt bereit, die Gebäude mit dazugehörendem und betriebsnotwendigem Umschwung mit entsprechenden, eng gefassten Bestimmungen und Auflagen einer bestehenden oder noch zu gründenden Körperschaft mit entsprechenden Zielsetzungen abzugeben?
7. Wie gedenkt die Stadt im oben genannten Zusammenhang mit dem grünen Freiraum auf der Parzelle zwischen Burenweg 28b (grosse Gemeinschaftsscheune) und der Überbauung Burenweg 32, 32a, 32b, 32c, 34, 34a, 34b, 34c in Zukunft umzugehen?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Die Stadt ist Eigentümerin des im nachstehenden Situationsplan grau unterlegten Areals am Burenweg, Quartier Witikon, das Teil des alten Dorfkerns Vordere Eierbrecht bildet. Das Land ist im Wesentlichen der Kernzone mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 90 Prozent zugeteilt. Die fett umrandeten Gebäude bilden Gegenstand der Schriftlichen Anfrage.



Die Stadt erwarb das Areal 1957–1975 in verschiedenen Etappen als Baulandreserve. 1987 gelangte sie durch den Vollzug eines Quartierplans in den vollständigen Besitz der markanten Scheune Burenweg 30 aus dem 16. Jahrhundert. Diese wurde im gleichen Jahr unter Schutz gestellt und anschliessend instand gesetzt sowie ins Verwaltungsvermögen übertragen (GRB vom 22. März 1989). Auf Vermittlung des Quartiervereins überliess die Stadt die Scheune 1990 dem Kulturverein Eierbrecht für Ausstellungen und Quartieranlässe.

1992 stimmte der Gemeinderat dem Antrag zu, auch das der Wohnzone zugeteilte ehemalige Bauernhaus Burenweg 42 mit angrenzendem Wiesland vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu übertragen (GRB vom 1. Juli 1992), um dem schützenswerten Charakter des ländlichen Ensembles Rechnung zu tragen. Inzwischen ist der alte Dorfkern, einschliesslich des gesamten städtischen Areals, der Kernzone zugeteilt.

Das 1827 erstellte ehemalige Bauernhaus Burenweg 42 mit Ökonomieteil wurde ins Denkmalpflege-Inventar aufgenommen und 2001 umfassend renoviert. Es ist seither an die Pro Werkende Künstler GmbH vermietet. Der Umschwung wird als Weide, Garten und zum Aufstellen von Skulpturen genutzt.

2002 stimmte der Stadtrat der Abgabe des 1919 erstellten Magazingebäudes («Gipserhäuschen», am Burenweg bei 28) im Baurecht zu. Gleichzeitig erfolgte die Unterschutzstellung. Das kleine Gebäude wurde anschliessend im Einvernehmen mit der Denkmalpflege zu Wohnzwecken ausgebaut.

Noch einer umfassenden Instandsetzung bedarf das folgende, im Finanzvermögen geführte Gebäudeensemble, das Gegenstand der Schriftlichen Anfrage ist:

Burenweg 26/28	Doppelwohnhaus mit 4 oder 5 Zimmern. Ursprüngliche Bausubstanz um 1565 datiert, unter Schutz gestellt.
Burenweg 28d	Angebautes ehemaliges Waschhaus, unter Schutz gestellt. Nutzung als Abstellfläche für Wohnhaus Burenweg 28. Gebäudeumschwung im Inventar der Gartendenkmalpflege.
Burenweg 28a	Ehemaliges Trothhaus, Baujahr 1842, unter Schutz gestellt, derzeit als Künstlerinnen- und Künstleratelier genutzt.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Zu Frage 1 («Wieso sind frühere Ausschreibungen zur Abgabe der Liegenschaften im Baurecht gescheitert?»):

Angesichts der geschätzten hohen Renovationskosten für die zusammengebauten Einfamilienhäuser Burenweg 26 und 28 plante die Liegenschaftenverwaltung 2011 eine Ausschreibung im Baurecht. Der Kulturverein Eierbrecht ersuchte die Stadt jedoch, davon abzusehen. Er wies darauf hin, dass die Scheune Burenweg 28b und das ehemalige Bauernhaus Burenweg 42 mit seiner grossen Wiese und den Skulpturen einen Kulturort mit starkem Quartierbezug darstellen würden. Durch die Hinzunahme der Gebäude Burenweg 26/28 samt Nebenbauten als Atelierhäuser lasse sich die kulturelle Ausrichtung weiter stärken.

In einem Gespräch vom 19. September 2011 mit dem Finanzdepartement präzisierten die Vertretungen des Kulturvereins Eierbrecht und des Quartiervereins, dass sie die Beibehaltung einer günstigen Wohnnutzung befürworten würden. Erwünscht sei ferner die Umnutzung der Nebenbauten zu Künstlerateliers. Sodann solle die Realisierung eines Gemeinschaftsgartens für Bewohner- und Nachbarschaft geprüft werden.

Auf eine Einfrage hin sprach sich der Stadtrat für die Renovation der Häuser durch die Stadt und deren verstärkte kulturelle Ausrichtung aus, worauf Liegenschaftenverwaltung und Amt für Hochbauten mit der Ausarbeitung eines Renovationsprojekts begonnen haben.

Zu Frage 2 («Aus welchem Grund wurde von der durch einen sehr langjährigen Bewohner und Mitverfassern erarbeiteten Machbarkeits-Studie kein Gebrauch gemacht?»):

Die erwähnte Machbarkeitsstudie wurde durchaus in die Überlegungen einbezogen. Sie diene zunächst als Basis für die Definition des Projektrahmens. Allerdings zeigte sich, dass die Studie von einer Bausubstanz ausgeht, deren tatsächlicher Zustand wesentlich eingreifendere Massnahmen erfordert. So werden der sehr schlechte Gebäudezustand, insbesondere die baulichen Mängel und Defizite an der Gebäudehülle, sowie die zu erfüllenden behördlichen Auflagen und städtischen Vorgaben zu den Nachhaltigkeitszielen unzureichend oder gar nicht berücksichtigt. Ferner schlägt die Studie anstelle einer Gesamtrenovation Massnahmen vor, die über einen längeren Zeitraum etappiert werden und einen sehr tiefen Wohnkomfort ergeben.

Die Liegenschaft bedarf dringend einer ganzheitlichen Instandstellung. Das Amt für Hochbauten erarbeitet deshalb ein Projekt, das die Nutzbarkeit für den nächsten Instandsetzungszyklus von 30 Jahren sicherstellt. Dazu gehören die komplette Erneuerung der Haustechnik, der Einbau einer Heizung, der Ersatz von Bädern und Küchen sowie verschiedene energetische Massnahmen. Der Komfort soll unter weitestgehender Berücksichtigung der originalen historischen Bausubstanz auf einen zeitgemässen, aber zurückhaltenden Standard angehoben werden.

Zu Frage 3 («Planungsarbeiten als Grundlage zur Instandsetzung durch die Stadt selbst wurden in der 2. Jahreshälfte 2013 sistiert. Wie ist der Stand der Planungen heute?»):

Die Planungsarbeiten wurden nicht sistiert. Die Abstimmung der verschiedenen behördlichen Auflagen, insbesondere jener von Denkmalpflege und Brandschutz, gepaart mit den Anforderungen in energetischer und bauphysikalischer Hinsicht, erwiesen sich als zeitaufwendig. Das Vorprojekt liegt vor.

Zu Frage 4 («Wie erfüllt die Stadt die Zielsetzungen, die Liegenschaften denkmalpflegerisch einwandfrei instand zu stellen und gleichzeitig die historischen - und bis heute zumindest teilweise weitergeführten - landwirtschaftlichen Nutzungen sicherzustellen?»):

Mit dieser Frage dürfte das Spannungsfeld zwischen den Kosten für die aufwendige Renovation und dem günstigen Mietzins für eine «historische» Nutzung gemeint sein.

Wie in der Antwort zu Frage 2 ausgeführt, lässt sich eine angemessene Renovation der stark sanierungsbedürftigen Bauten, insbesondere unter Berücksichtigung der massgeblichen Auflagen, nicht in dem vom Kulturverein Eierbrecht angestrebten günstigen Rahmen realisieren. Hinzu kommt, dass eine «landwirtschaftliche» Nutzung des kleinen Hausgartens nicht in Betracht kommt (vgl. auch Antwort zu Frage 6).

Zu Frage 5 («Erfolgt die entsprechende Planung in enger Zusammenarbeit mit den Organen der Denkmalpflege, und sind die für die Planungen vorgesehenen Fachleute erfahren und nachweislich qualifiziert zum Umgang mit derart anspruchsvollen historischen Gebäuden?»):

Das Projekt wird in enger Zusammenarbeit mit Denkmalpflege und Archäologie bearbeitet und von diesen Stellen intensiv begleitet. Die am Projekt beteiligten Planerinnen und Planer wurden explizit unter dem Gesichtspunkt der Erfahrung im Umgang mit denkmalpflegerischen Objekten evaluiert und beauftragt. Für spezifische Problemlösungen werden anerkannte Fachspezialistinnen und -spezialisten beigezogen.

Zu Frage 6 («Ist die Stadt bereit, die Gebäude mit dazugehörigem und betriebsnotwendigem Umschwung mit entsprechenden, eng gefassten Bestimmungen und Auflagen einer bestehenden oder noch zu gründenden Körperschaft mit entsprechenden Zielsetzungen abzugeben?»):

Die Liegenschaftenverwaltung schliesst zumindest eine teilweise Vermietung an eine Gruppe von Personen mit kultureller oder gärtnerischer Ausrichtung nicht aus. Der künftige kostendeckende Mietzins lässt sich festlegen, sobald Bauprojekt und Kostenvoranschlag vorliegen.

Fest geplant ist die Herrichtung und Vermietung der beiden Nebenbauten als Künstlerinnen- und Künstlerateliers.

Bei der landwirtschaftlichen Nutzung, wie diese in Frage 4 angesprochen worden ist, dürfte es sich um eine gärtnerische Nutzung handeln, wie diese auf einem Teil der Wiese unterhalb des Gebäudes Burenweg 42 im Einvernehmen mit dem Mieter auf Zusehen hin eingerichtet worden ist. Die Wiese dient nicht zuletzt der Ausstellung von Kunstwerken, womit sie den «Kulturort» Vordere Eierbrecht prägt. Die Liegenschaftenverwaltung ist grundsätzlich offen für eine solche Nutzungskombination.

Zu Frage 7 («Wie gedenkt die Stadt im oben genannten Zusammenhang mit dem grünen Freiraum auf der Parzelle zwischen Burenweg 28b (grosse Gemeinschaftsscheune) und der Überbauung Burenweg 32, 32a,32b,32c, 34, 34a,34b, 34c in Zukunft umzugehen?»):

Diese Landfläche ist zusammen mit dem Gebäude Burenweg 42 an die Pro Werkende Künstler GmbH vermietet. Es besteht vorläufig kein Anlass, die bisherige Nutzung als Weide, Garten und Ausstellungsfläche für Skulpturen zu ändern.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti