



Beschluss des Stadtrats

vom 11. September 2024

GR Nr. 2024/289

Nr. 2631/2024

Schriftliche Anfrage von Reto Brüesch und Stephan Iten betreffend baufällige Scheune im Weiler Köschenrüti (Seebach), Auswirkungen der Aufnahme in das kommunale Inventar der Denkmalpflege und in das ISOS-Verzeichnis, Zustand der Scheune und bauliche Massnahmen seit dem Kauf sowie Überlegungen für eine Nutzung als Garage oder Begegnungsort

Am 12. Juni 2024 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Reto Brüesch und Stephan Iten (beide SVP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2024/289, ein:

Der alte Weiler Köschenrüti in Zürich Seebach hat sich sehr verändert. Die Verdichtung macht an dem nördlichen Stadtrand nicht halt. Einige Gebäude wurden saniert und viele wurden neu erstellt. Nur eine baufällige Scheune (Käshaldenstrasse 24), welche seit dem Jahr 2011 im Besitz der Stadt Zürich ist, trotz der Entwicklung und verkommt.

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

1. Die Stadtverwaltung hat die Scheune im kommunalen Inventar Denkmalpflege aufgenommen. Was bedeutet dies für die Zukunft des Gebäudes?
2. Das Gebäude ist zudem im ISOS-Verzeichnis aufgeführt. Was bedeutet dies für die Zukunft des Gebäudes?
3. Wie ist der Zustand der Scheune, welches mit massiven Verstrebrungen zurzeit zusammengehalten wird?
4. Was hat die Stadt Zürich für baulichen Massnahmen seit dem Kauf ausgegeben und sind diese jeweils gemäss Denkmalpflege ausgeführt worden? Falls nicht, weshalb wurde dies so ausgeführt?
5. Könnte eine Privatperson bauliche Massnahmen in einem ähnlichen Umfang tätigen, wie dies die Stadtverwaltung vorgenommen hat?
6. Was für Überlegungen hat die Verwaltung in nächster Zeit geplant, um für die baufällige Scheune eine Lösung für das Quartier zu finden?
7. Anfang der 60er-Jahren wurde die Scheune als Garage für Landwirtschaftsmaschinen und Lastwagen genutzt und dafür grosse Tore eingebaut. Wäre eine solche Nutzung auch wieder möglich?
8. Gäbe es eine Möglichkeit, am heutigen Standort der Scheune einen Begegnungsort für das Quartier und die angrenzende Alterssiedlung zu planen?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Die Scheune an der Käshaldenstrasse 24 in Zürich Seebach (im Weiler Köschenrüti) war bereits Gegenstand der Schriftlichen Anfrage vom 26. Oktober 2016 betreffend Kauf von alten Gebäuden, Kosten für Unterhalt und Sanierungen sowie Strategie der Stadt (GR Nr. 2016/367). Der Stadtrat hat in seiner Antwort vom 25. Januar 2017 (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 42/2017) die Hintergründe des Erwerbs sowie die denkmalpflegerische Bedeutung der Scheune ausführlich erläutert. Die wesentlichen Punkte werden hier noch einmal angeführt:

Die 1665 errichtete Scheune an der Käshaldenstrasse 24 wurde nach einem 1990 gestellten Abbruchbegehren des Eigentümers unter Schutz gestellt (STRB Nr. 2556/1991), zusammen



2/4

mit dem daneben befindlichen Ensemble von Wohnhaus (Käshaldenstrasse 20) und Waschhaus (Käshaldenstrasse 22). Die Unterschutzstellung wurde nach einem Rekursverfahren ergänzt (STRB Nr. 3197/1993) und ist seit Ende November 1993 rechtskräftig. Im Jahr 2000 musste die Stadt Notmassnahmen zur Erhaltung der Scheune treffen.

Bereits im April 1998 hatte der Eigentümer für die Unterschutzstellung der Scheune eine Entschädigung wegen materieller Enteignung und den Heimschlag verlangt. Anfang 2004 wurde das entsprechende Schätzungsverfahren eingeleitet. Der Versuch der Stadt, die Scheune samt etwas Umschwung käuflich zu erwerben, war zuvor wegen unterschiedlicher Preisvorstellungen gescheitert. 2005 erfolgte eine Neubeurteilung. Die Wahrscheinlichkeit, dass die Gerichte eine materielle Enteignung bejahen würden, wurde als sehr hoch eingeschätzt. Daher wurden neue Verhandlungen aufgenommen. Im Jahr 2006 wurde eine grundsätzliche Einigung erzielt, die aber wegen des laufenden Quartierplanverfahrens vorerst zurückgestellt werden musste. 2011 erfolgte dann der Erwerb der Scheune durch die Stadt Zürich für Fr. 616 000.– (STRB Nr. 729/2011).

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

Frage 1

Die Stadtverwaltung hat die Scheune im kommunalen Inventar Denkmalpflege aufgenommen. Was bedeutet dies für die Zukunft des Gebäudes?

Das Gebäude wurde 1991 vom Stadtrat formell unter Denkmalschutz gestellt. Zuvor erfolgte 1986 die Inventaraufnahme der «Käshaldenstrasse 20 mit Scheune und Nebengebäude» anlässlich der ersten Festsetzung des Inventars der Stadt Zürich 1986.

Es gelten damit für die Scheune erhöhte gestalterische Anforderungen. Geschützt sind die Fassaden, die Dachflächen und im Innern die Ständerkonstruktion des Kernbaus mitsamt den Bundbalken, Pfetten und Verstrebungen sowie der gesamte Dachstuhl. Die jüngeren Anbauten auf der West- und Nordseite sind in ihrem Profil und dem äusseren Erscheinungsbild zu erhalten. Das Gebäude kann deshalb nicht abgebrochen werden und sämtliche baulichen Eingriffe sind mit der kommunalen Denkmalpflege abzusprechen und von der Bausektion bewilligen zu lassen.

Frage 2

Das Gebäude ist zudem im ISOS-Verzeichnis aufgeführt. Was bedeutet dies für die Zukunft des Gebäudes?

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist ein Grundlageninstrument, das den Behörden der Denkmalpflege und des Bau- und Planungswesens hilft, baukulturelle Werte zu erkennen und langfristig zu sichern. Das ISOS erfasst nicht Einzelbauten, sondern Siedlungen in ihrer Gesamtheit und ergänzt die Schutz- und Bauinventare auf kantonaler und kommunaler Ebene. Es führt die wertvollsten, landesweit bedeutenden Ortsbilder auf und dokumentiert sie. Das ISOS präsentiert eine umfassende Analyse des Baubestandes von verschiedensten Siedlungstypen und berücksichtigt Strassen, Plätze, Gärten und andere Grünflächen sowie die Verbindung des Gebauten zu seiner Umgebung. Für die Stadt Zürich wurde das ISOS im Jahre 2016 vom Bundesrat festgelegt. Im ISOS der Stadt Zürich liegt die Scheune Käshaldenstrasse 24 in einem Gebiet ISOS A, womit als



3/4

Ziel der substanzielle Erhalt des Gebäudes festgelegt ist. Da das Gebäude ohnehin unter kommunalem Denkmalschutz steht, führt das ISOS im vorliegenden Fall zu keinen weiteren baulichen Einschränkungen. Zu beachten ist jedoch, dass gemäss aktueller Rechtslage und Bewilligungspraxis das ISOS direkt berücksichtigt werden muss, wenn durch ein Vorhaben die Erfüllung einer Bundesaufgabe vorliegt. Beispielsweise das Grundwasser, der Gewässerraum und die Grundwasserschutzzone stellen Bundesaufgaben dar. Falls diese zum Beispieldurch ein Untergeschoss oder Fundierungen inklusive Pfählungen tangiert werden, ist eine Ausnahmegewilligung notwendig. Zur Klärung der Frage einer gewässerrechtlichen Ausnahmegewilligung ist der Kanton zuständig. Gleiches gilt für PV-Anlagen. Der Kanton prüft, inwiefern und in welchem Mass eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des ISOS vorliegt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die kantonale ortsbildschutzrechtliche Prüfung (beispielsweise im Rahmen einer Baubewilligung für eine PV-Anlage) zu ISOS-bedingten Baubeschränkungen führt, die über die denkmalschutzrechtlichen Einschränkungen hinausgehen.

Frage 3

Wie ist der Zustand der Scheune, welches mit massiven Verstrebrungen zurzeit zusammengehalten wird?

Der Gebäudezustand ist mangelhaft. Zur Sicherung der Bausubstanz wurden bereits diverse provisorische Massnahmen getroffen.

Frage 4

Was hat die Stadt Zürich für baulichen Massnahmen seit dem Kauf ausgegeben und sind diese jeweils gemäss Denkmalpflege ausgeführt worden? Falls nicht, weshalb wurde dies so ausgeführt?

Die Ausgaben für bauliche Massnahmen belaufen sich bisher auf rund 0,5 Millionen Franken. Da es sich um provisorische Notmassnahmen handelt, entsprechen diese aktuell nicht den denkmalpflegerischen Anforderungen. Aus diesem Grund wurden die Massnahmen durch das Amt für Baubewilligungen lediglich befristet und als Übergangslösung bewilligt.

Frage 5

Könnte eine Privatperson bauliche Massnahmen in einem ähnlichen Umfang tätigen, wie dies die Stadtverwaltung vorgenommen hat?

Die getätigten provisorischen Notmassnahmen hätten selbstverständlich auch durch eine private Grundeigentümerschaft vorgenommen werden können. Im vorliegenden Fall war der ehemalige Grundeigentümer jedoch nicht bereit dazu.

Frage 6

Was für Überlegungen hat die Verwaltung in nächster Zeit geplant, um für die baufällige Scheue eine Lösung für das Quartier zu finden?

Das Nutzungskonzept befindet sich noch in Erarbeitung. Zur künftigen Nutzung kann deshalb keine abschliessende Aussage getroffen werden. Gesucht wird nach einer baurechtlich konformen und nachgefragten Nutzung, die sich mit den denkmalpflegerischen Anforderungen vereinbaren lässt und einen Mehrwert für das Quartier bietet. Da beinahe sämtliche Bestand-



4/4

teile der Scheune zu erhalten sind und der Zustand stark beeinträchtigt ist, muss mit verhältnismässig hohen Investitionen für eine Umnutzung gerechnet werden. Die Scheune ist im Bestand ein Kaltraum und der Schutzbereich lässt nur für etwa ein Drittel der Fläche eine beheizte Nutzung zu. Eine Umfrage betreffend allfälligen Bedarf für eine Nutzung der Scheune durch städtische Dienstabteilungen ist negativ verlaufen. Vor diesem Hintergrund werden nun weitere Strategien geprüft, wie die Liegenschaft möglichst effizient einer sinnstiftenden Nutzung zugeführt werden kann.

Frage 7

Anfang der 60er-Jahre wurde die Scheune als Garage für Landwirtschaftsmaschinen und Lastwagen genutzt und dafür grosse Tore eingebaut. Wäre eine solche Nutzung auch wieder möglich?

Die unter den gegebenen anspruchsvollen Rahmenbedingungen künftig mögliche Nutzung wird ergebnisoffen geprüft (vgl. Antwort zu Frage 6). Die in Frage 7 genannte Nutzung ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen und wird als eine von mehreren möglichen Ausrichtungen in die Prüfung miteinbezogen.

Frage 8

Gäbe es eine Möglichkeit, am heutigen Standort der Scheune einen Begegnungsort für das Quartier und die angrenzende Alterssiedlung zu planen?

Die unter den gegebenen anspruchsvollen Rahmenbedingungen künftig mögliche Nutzung wird ergebnisoffen geprüft (vgl. Antwort zu Frage 6). Die in Frage 8 genannte Nutzung ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen und wird als eine von mehreren möglichen Ausrichtungen in die Prüfung miteinbezogen.

Im Namen des Stadtrats
Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter