

Hauptbahnhof



**ZÜRCHER HEIMATSCHUTZ ZVH**

## **Einladung zur 114. Jahresversammlung des Zürcher Heimatschutzes ZVH**

Samstag, 15. Juni 2019, 14.00 Uhr

im Refectorium des Klosters Kappel, Kappelerhof 5, 8926 Kappel am Albis

1. Begrüssung
2. Grussworte von Jakob Müller, Gemeindepräsident Kappel am Albis und Jürgen Barth, Geschäftsführer Kloster Kappel
3. Wahl der Stimmenzähler/innen
- 3a. Genehmigung des Protokolls der GV vom 28. April 2018 in Laufen
4. Jahresbericht 2018
5. Jahresrechnung 2018 und Revisionsbericht; Entlastung Vorstand
6. Budget 2019
7. Ersatzwahlen Vorstand
8. Wahl von 13 ZVH-Delegierten für die SHS-Delegiertenversammlung in Langenthal BE
9. Varia

*Nach dem formellen Teil (ca. 16:00) sind alle Anwesenden herzlich zu einem Apéro vor Ort eingeladen.*

### **Anreise mit den öffentlichen Verkehrsmitteln**

Ab Bahnhof Baar: Postauto Nr. 280, Richtung Hausen am Albis, bis «Kappel am Albis, Kloster».

Ab Bahnhof Thalwil: Postauto Nr. 240, Richtung Hausen am Albis, bis «Kappel am Albis, Kloster».

### **Anreise mit dem Auto**

Richtung Zug. Autobahn-Ausfahrt Baar/Albis nehmen. In Baar links einspuren Richtung Albis. Sie fahren durch das Dorf Blickensdorf (Kreisel links). Nach der Waldausfahrt folgen Sie dem Wegweiser Kappel am Albis.

## Jahresbericht für das Jahr 2018

Liebe Mitglieder

Sehr geehrte Damen und Herren

Wieder hat der Zürcher Heimatschutz ein dynamisches, ereignisreiches Jahr hinter sich. Die Geschäftsstelle wurde personell neu aufgestellt, mit zwei ebenso kompetenten wie einsatzfreudigen Damen. Der Sitzungsrhythmus des Vorstandes und des Bauausschusses war wiederum intensiv, mit je einer Sitzung pro Monat. An allen Sitzungen war das Gremium beschlussfähig – ein untrügliches Zeichen, dass die Mitglieder gerne mitarbeiten und die Aufgaben ernst nehmen. Wegen der andauernd hohen Bautätigkeit im Kanton Zürich galt es auch im Berichtsjahr, ungewöhnlich viele Umbauprojekte – wie im Vorjahr schätzungsweise 600 – zu begutachten, die ein Inventarobjekt betrafen. Allein schon die lückenlose Erfassung all dieser Vorhaben und die Beschaffung der Unterlagen erfordern einen hohen Einsatz.

Der ZVH macht von seinem Verbandsbeschwerderecht einen zurückhaltenden Gebrauch. Im Jahre 2018 wurden 38 Rekurse eingereicht, also ungefähr gleich viele wie im Vorjahr (35). Von diesen sind derzeit 20 Rekurse noch nicht abschliessend entschieden. Allerdings haben in 10 dieser Verfahren Augenscheinverhandlungen stattgefunden, wobei das Gericht in neun Fällen den Rekurs des Heimatschutzes im Grundsatz guthiess, mit dem Rat an die Parteien, sich in direkten Verhandlungen über den Schutzzumfang zu verständigen, die derzeit noch laufen. In einem Fall hat das Gericht am Augenschein noch kein abschliessendes Urteil gesprochen, immerhin aber die Gegenpartei dazu aufgefordert, ihren Standpunkt nochmals zu überdenken. In acht Fällen kam es zu einem erstinstanzlichen Urteil, welches in zwei Fällen zu unseren Gunsten ausfiel. Von den sechs verlorenen Verfahren wurden fünf an das Verwaltungsgericht weitergezogen, wovon in zwei Fällen noch kein Entscheid vorliegt und in den übrigen unsere Beschwerden gutgeheissen wurden. Weitere fünf Verfahren wurden gegenstandslos, weil – was als Erfolg verbucht werden darf – die Gegenparteien ihr Begehren zurückgezogen hatten. Ein Rekurs wurde von uns zurückgezogen, weil wir zu schlechte Karten hatten. Vier Verfahren wurden durch Vergleich erledigt, wobei die Bauherrschaften meistens grössere Zugeständnisse machten. Eines dieser Verfahren betraf ein sehr grosses, mehrteiliges Haus in Dübendorf aus dem 15. Jahrhundert. Es erfährt nun statt einer Auskernung eine sehr sorgfältige Renovation, die geradezu vorbildlich werden könnte. Insgesamt waren unsere Interventionen somit in 23 von 38 Fällen ganz oder zumindest teilweise erfolgreich, in 13 Fällen ist das Ergebnis noch nicht absehbar und in zwei Fällen mussten wir uns geschlagen geben. Die Bilanz ist also durchaus erfolgreich ausgefallen.

Unterstrichen wird dies durch den Ausgang einiger wichtiger Verfahren aus den Vorjahren, die teilweise von uns, teilweise aber auch von den Gegenparteien an das Verwaltungs- oder das Bundesgericht weitergezogen wurden. Nach einem für uns enttäuschenden Urteil zur Genossenschaftssiedlung Kanzlei-/Seebahnstrasse in Zürich, hat das Verwaltungsgericht mit einer wegweisenden Begründung die Beschwerde des Heimatschutzes gegen die Inventarentlassung der Siedlung Friesenberg gutgeheissen – die Gegenparteien haben dieses Urteil nun an das Bundesgericht weitergezogen. Ebenfalls aufgehoben hat das Verwaltungsgericht eine Inventarentlassung in der ISOS-Schutzzone in Maschwanden, dies unter Präzisierung der Anforderungen an Gutachten über die Schutzwürdigkeit, die in diesem Falle nicht erfüllt waren. Mit einer ähnlichen Begründung – fehlende gutachterliche Abklärung der Denkmalverträglichkeit – hat das Verwaltungsgericht zwei Beschwerden gegen Photovoltaik-Anlagen in Wil ZH und in Mettmenstetten (ISOS-Gebiet Grossholz) gutgeheissen. (Nicht gelohnt hat sich im Fall Wil ZH für die Gegenpartei der Gang ans Bundesgericht.) Vor allem die beiden Entscheide betreffend Photovoltaik-Anlagen sind von weittragender Bedeutung und dürften deren Errichtung auf Baudenkmalern und in geschützten Ortsbildern erschweren. Leider war unserer Beschwerde an das Bundesgericht gegen den Umbau des «Bodmerhauses» (direkt neben der Universität Zürich) kein Erfolg beschieden – das Resultat

wird man bald am Bau lebhaft bedauern können. Umgekehrt hat das Bundesgericht eine Beschwerde der Eigentümer und der Gemeinde gegen die Bestätigung der Schutzwürdigkeit des «Neuhus» in Hirzel durch das Verwaltungsgericht mit einer bemerkenswerten Begründung abgewiesen. Es ist damit geklärt, dass das Raumplanungsrecht Baudenkmäler für sich allein nicht genügend schützt, sondern der Ergänzung durch den Denkmalschutz bedarf.

Wichtig sind in grundsätzlicher Hinsicht vor allem auch die beiden Urteile des Verwaltungsgerichts bezüglich der Tragweite von Schutznormen des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS). In diesem Lichte darf auch der Vergleich zwischen dem Heimatschutz und der Stadt Zürich nicht unerwähnt bleiben, mit welchem der Rekurs gegen die Bau- und Zonenordnung erledigt werden konnte. Die Stadt hat implizit die Relevanz des ISOS darin anerkannt und insbesondere zugestanden, eine grössere Anzahl von Objekten mit Einstufung A im ISOS im Hinblick auf die Aufnahme in das Inventar der Schutzobjekte zu überprüfen. Dies ist inzwischen geschehen und hat zur Aufnahme von 18 Einzelobjekten geführt. Sehr erfreulich war die Zusammenarbeit mit den kantonalen Behörden bei der Planung der Erweiterungen im Hochschulquartier. Viele Anliegen des Heimatschutzes konnten dank frühzeitiger Einbindung berücksichtigt werden.

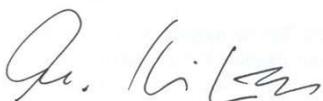
Zur Verteidigung des baukulturellen Erbes tragen im Übrigen nicht nur Rekurs- und andere Verfahren bei, sondern vor allem auch die Förderung des Verständnisses für den Wert eines schützenswerten Umfeldes für die Identifikation der Menschen mit ihrer Stadt oder ihrem Wohnort. Die vielen Veranstaltungen des Heimatschutzes dienen der Vermittlung von Wissen und Verständnis für diese Werte: *nur was man kennt, vermag man zu schätzen*. Gerade im europäischen Kulturerbejahr hat der ZVH ein reichbefruchtetes Programm organisiert, das von erfreulich vielen Mitgliedern und Interessierten genutzt wurde.

Den Erfolg dieser Bemühungen kann man sehr wohl erkennen. Gewiss brauchte es oft die Intervention des Heimatschutzes, um ein schützenswertes Gebäude zu retten, doch in immer mehr Fällen stellen wir auf Seite der Gemeinden und Verantwortlichen eine steigende Bereitschaft fest, die Bauherrschaften zu einem sorgfältigeren Umgang mit der historischen Bausubstanz anzuhalten. Mit Genugtuung darf registriert werden, dass die Offenheit für unsere Anliegen in zunehmendem Masse vorhanden ist. Dass sich im Parlament derzeit Vorstösse häufen, die das ISOS und das Verbandsbeschwerderecht einschränken wollen, muss auch vor dem Hintergrund einer steigenden Bedeutung dieser Instrumente gesehen werden. Seit sich die Bautätigkeit von der grünen Wiese vermehrt in die Ortskerne verlagert, nehmen die Konflikte mit dem Ortsbild- und Denkmalschutz stark zu. Man wird diese Vorstösse daher auch als Ausdruck vermehrter Zielkonflikte deuten müssen. Es gibt also keinen Grund, in Kulturpessimismus oder gar eine depressive Haltung zu verfallen, sondern diesen neuen Herausforderungen beherzt und mit Überzeugung entgegenzutreten.

Ein Jahresbericht ist auch eine Gelegenheit, allen zu danken, die zum Erreichten beigetragen haben. Zu danken hat der Vorstand den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle, den Mitgliedern der Vereinsgremien und nicht zuletzt Ihnen, den vielen Mitgliedern unserer Vereinigung, die Sie uns in vielfältiger Weise unterstützen: durch Hinweise auf gefährdete Objekte, kritische Anmerkungen zu unseren Vorstössen und nicht zuletzt Ihre vielfältige – diskrete, aber entscheidende – Unterstützung das Jahr hindurch.

Zürich Ende April 2019

Im Namen des Vorstandes:



Martin Killias, Präsident

## Jahresbericht 2018 des Bauausschusses

Der Bauausschuss hat 2018 im Kanton Zürich total 592 Geschäftsfälle geprüft. 73 Rechtsfälle waren während des Jahres in Bearbeitung, davon konnten 26 bis zum Jahresende abgeschlossen werden. In einer Vielzahl von Fällen wurde eine aussergerichtliche Einigung gefunden. Nachfolgend stellen wir einige Beispiele in Text und Bild vor.

### Ausgewählte Fälle aus der Stadt Zürich

#### Siedlung Friesenberg, Etappen 1 und 2



Die Stadt Zürich und die Familienheim-Genossenschaft Zürich FGZ wollen das Herzstück der Gartenstadt am Friesenberg zum Abbruch freigeben. Die beiden Gründeretappen von Architekt Fritz Reiber, die den Auftakt zur grossflächigen Überbauung am Friesenberg machten, sind von weit über den Kanton Zürich hinausreichender architekturhistorischer Bedeutung. Einmalig in der ganzen Schweiz ist die Mischung aus in kurzen Zeilen

zusammengebauten Einfamilienhäusern oder in Zeilen angelegten Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern, eingebettet in abwechslungsreich bepflanzte Gärten. Anfangs 2018 wurde der Rekurs zum Erhalt dieser Etappen der FGZ vom Baurekursgericht abgewiesen. Der Fall wurde vom Heimatschutz ans Verwaltungsgericht weitergezogen, das ihm anfangs Februar 2019 recht gab. Der Entscheid enthält Aussagen, die von einiger Sprengkraft sind und zukünftige Prozesse stark beeinflussen könnten. Deshalb war es keine Überraschung, dass die Stadt Zürich den Entscheid ans Bundesgericht weiterzog. Der Heimatschutz erhielt aus weiten Bevölkerungskreisen unterstützende Zuschriften und der Erfolg vor Verwaltungsgericht mobilisierte Widerstand am Friesenberg.

#### Wohnhöfe Seebahnstrasse - Kanzleistrasse

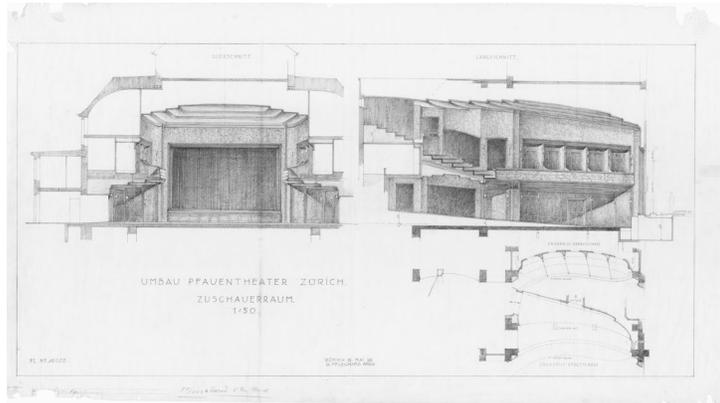
Im Gebiet „Hard“ jenseits des Bahneinschnitts in Aussersihl stehen grosse Veränderungen an. Der Heimatschutz verlor den Rekurs zum Erhalt der genossenschaftlichen Wohnhöfe an der Seebahnstrasse vor Verwaltungsgericht und verzichtete auf einen Weiterzug. Die durchlässigen Blockrandbebauungen, welche in elegantem Schwung der Biegung des Seebahneinschnitts folgen, sind in



ihrer Grösse und mit ihren grosszügigen freien Innenhöfen einzigartig in der Schweiz. Die Stadt wollte an deren Stelle ein architekturhistorisch weit weniger wichtiges und gestalterisch weniger herausragendes Objekt, die Siedlung Hard Ost der Baugenossenschaft Rotach, unter Schutz stellen. Sie verwendete genau die Argumente, mit denen wir für den Erhalt der beiden Siedlungen gekämpft hatten. Die BG Rotach erhob erfolgreich Rekurs gegen die Unterschutzstellung.

### **Schauspielhaus Pfauen, Theatersaal**

Kurz vor den Sommerferien entliess der Stadtrat von Zürich den Theatersaal des Schauspielhauses überraschend aus dem kommunalen Schutzinventar. Wirksam sollte die Entlassung für den Fall werden, dass das geplante Ersatzneubauprojekt in einer Volksabstimmung angenommen würde. Der Rekurs des Heimatschutzes löste ein nationales



Medienecho aus. Die städtische Denkmalpflege hatte dem Theatersaal baugeschichtlich, theatergeschichtlich und sozialhistorisch höchsten Erinnerungswert zugemessen. Für den Heimatschutz ist der Theatersaal eines der letzten erhaltenen Beispiele aus der Zwischenkriegszeit und ein Bauwerk von nationaler Bedeutung. Der Schweizer Heimatschutz nahm den Theatersaal in die rote Liste der national gefährdeten Objekte auf. Am Augenschein vom 13. Dezember empfahl das Baurekursgericht die Sistierung des Rekurses. Der Gemeinderat beschloss eine dringliche Motion und verlangte vom Stadtrat im Januar 2019, dass neben einem Neubauprojekt auch ein Projekt mit Erhaltung des Theatersaals vorzulegen sei.

### **Revision Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO)**

Es war den Verantwortlichen des Heimatschutzes von Anfang an bewusst, dass der Rekurs gegen die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) in vielen Kreisen wenig Freude auslösen würde. Es war deshalb ein grosses Anliegen, ihn möglichst rasch vom Tisch zu haben. Druck lastete jedoch nicht nur auf dem Heimatschutz, sondern auch auf der Stadt Zürich. So wurden Signale des Heimatschutzes, eine einvernehmliche Lösung auszuhandeln, von dieser sehr positiv beantwortet. Eine eingehende Abwägung der Situation führte den Heimatschutz zur Einsicht, dass eine Schaffung von mehr Kernzonen in der BZO keinen besseren Ortsbildschutz herbeiführen würde. Denn in Kernzonen darf abgerissen und neu gebaut werden. Die Erfahrung hat gezeigt, dass Ersatzbauten, auch wenn sie im Volumen gleich sind und in der Gestaltung an die verschwundenen Altbauten angenähert werden, nie die gleiche Wirkung haben, wie die Vorgängerbauten. Ihnen fehlt die Patina und der Charme der vielen Unregelmässigkeiten an Oberflächen und Gestaltungsdetails. Der Heimatschutz forderte deshalb eine Inventarergänzung und eine zukünftig bessere Berücksichtigung von Aspekten des Ortsbildschutzes, wie er im ISOS vorgesehen ist. Er bot im Gegenzug den Rückzug des Rekurses an. Die Fachleute aus Stadtzürcher und Zürcher Heimatschutz erstellten zu diesem Zweck in mühevoller Kleinarbeit einen Abgleich zwischen dem Inventar der Stadt Zürich und den im ISOS unter dem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) klassifizierten Baugruppen. Im Juni konnte der Vergleich unterzeichnet werden. Der Stadtrat von Zürich und der Heimatschutz haben sich darauf geeinigt, dass das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder ISOS künftig bei den städtischen Nutzungsplanungen, wie auch im Einzelfall bei Inventarentscheiden, berücksichtigt wird. Der Heimatschutz lieferte Grundlagen für spätere Inventarisierungen.

### **Bodmerhaus, Schönberggasse 15**



Aus formellen Gründen ging der Rekurs gegen den Anbau eines Nottreppenhauses an das Bodmerhaus verloren. Die inhaltliche Kritik am Treppenhausprojekt und den überrissenen Vorgaben aus Brandschutzgründen wurden von keiner Instanz behandelt. Namhafte Juristen kritisierten das Bundesgerichtsurteil, auch in Fachzeitschriften. Das hilft dem Bodmerhaus leider nicht. Revidiert der Kanton seine Pläne nicht doch noch freiwillig

– wir haben in einem Brief darum gebeten – erhält es anstelle einer leichten Metallfreitreppe, ähnlich wie bei der alten Kaserne in Winterthur, einen fensterlosen, klobigen Betonanbau.

### **Ausgewählte Fälle aus den weiteren Gemeinden**

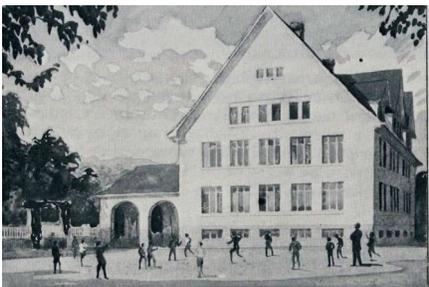
#### **Winterthur, Salstrasse 20**

Das Dreifamilienhaus in rotem Backstein steht exponiert an der Kreuzung Neuwiesenstrasse/Salstrasse, gegenüber der Eglise Française. Der Bauherr, Johann Büchi-Ehrensperger, war Betriebschef der Giesserei Gebrüder Sulzer. Er beabsichtigte 1896, die 19 Jahre zuvor erstellte Einfamilienhauszeile für Giesserei-Angestellte an der Neuwiesenstrasse 49-59 mit dem Bau des Eckhauses abzuschliessen. Das vom Winterthurer Architekten Hermann Siegrist-Allweyer entworfene, dreigeschossige



Haus mit Mansardengeschoss, fasst im Parterre und den Obergeschossen je eine 5-Zimmerwohnung. Im Mansardengeschoss befanden sich Gästezimmer, Mägdekammern, eine Küche und ein Abort. Das Ensemble dokumentiert die Wohnsituation des mittleren und höheren Kaders der Firma Gebrüder Sulzer im ausgehenden 19. Jahrhundert. Als Zeuge der wohnhygienischen Anliegen der Reformbewegung ist das Dreifamilienhaus zudem von grosser architekturhistorischer Bedeutung. Beispielhaft dafür sind die Ausrichtung der Räume und das hofseitige Waschhaus. Der ZVH rekurrierte gegen die Nicht-Unterschutzstellung des zu grossen Teilen original erhaltenen Baus und verlor sowohl vor dem Baurekursgericht wie auch vor dem Verwaltungsgericht. Zurzeit läuft - mit Unterstützung des ZVH - der Rekurs eines privaten Nachbarn gegen das geplante Neubauprojekt.

#### **Meilen, Schulhaus**

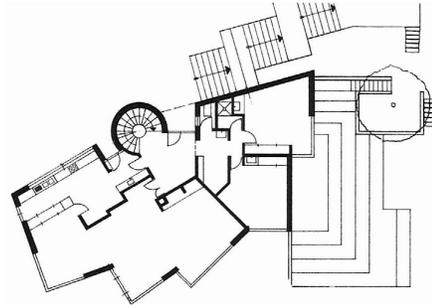


Mit der Entlassung des einstigen Dorfschulhauses aus dem kommunalen Schutzinventar erhoffte sich der Gemeinderat von Meilen mehr Spielraum für die Neugestaltung seines Dorfplatzes. Der Heimatschutz rekurrierte und stützte sich dabei auch auf das Kurzgutachten der Gemeinde selber. Durch das prägnante äussere Erscheinungsbild, die Volumetrie und die dominante Lage im unteren Teil des Dorfplatzes sei das Schulhaus zweifelsfrei ein kommunales Schutzobjekt und ein typischer Vertreter des Schweizer Heimatstils anfangs des 20. Jahrhunderts. Die Inventarentlassung wurde im Dezember vom

Baurekursgericht nicht gutgeheissen; der Bau bleibt im kommunalen Inventar. Für viele Meilener ist das Schulhaus ein geschätztes, identitätsstiftendes Denkmal.

### **Küsnacht, Zumikerstrasse 20a**

Das 1974 fertiggestellte, vornehme Wohnhaus Gelpke-Engelhorn ist ein Schlüsselwerk der Architektin Beate Schnitter. Mit dem originellen Grundriss reagierte sie meisterhaft auf die Umgebung und die Belichtung. Sie hat damit einen ausserordentlichen Bau geschaffen. Er ist Teil eines bedeutenden Ensembles von Bauten von Lux Guyer und ihr selbst. Schnitter hat die schwierige Aufgabe, den Bau ihrer Tante Lux Guyer nicht zu beeinträchtigen und doch einen eigenständigen Bau zu schaffen, hervorragend gelöst.



Der neue Eigentümer verlangte die Inventarentlassung und will das Haus abbrechen. Obschon das von der Gemeinde bestellte Gutachten das Gebäude für schützenswert hält, verneinte das Baurekursgericht eine wichtige Zeugenschaft. Der Fall liegt jetzt beim Verwaltungsgericht.

### **Hombrechtikon, Talstrasse 27**



1690 bauten die Gebrüder Pfister ein symmetrisches Doppelwohnhaus als Fachwerkbau unter gemeinsamem Satteldach. Der östliche Teil wurde 1990 restauriert und in ein Ortsmuseum umgewandelt. Es ist original in der Konstruktion und mit der Ausstattung des 17. Jahrhunderts erhalten. Der westliche Teil blieb in privater Hand und wurde 1991 unter Schutz gestellt. Dennoch wurde es jahrelang mutwillig vernachlässigt und ist heute verfallen. Der Heimatschutz verlangt eine originalgetreue Rekonstruktion, da das ganze Doppelhaus eine schützenswerte Einheit bildet.

### **Oetwil, Schulhausstrasse 27**

Das voll geformte, original erhaltene Wohnhaus aus dem 18. Jahrhundert ist Teil eines ortsprägenden Hofstätten-Ensembles mit Brunnen, Scheune und einem weiteren, zur gleichen Zeit erstellten, inventarisierten Haus. Das Objekt fehlte im Denkmalschutzinventar von Oetwil und sollte einem massiven, unpassenden Neubau weichen. Dagegen rekurrirten wir. Das Baurekursgericht befand das Gebäude für einmalig und sehr qualitativ. Es verlangte ein Gutachten, damit es allenfalls unter Schutz gestellt werden kann. Die Gemeinde hat mit der Nichtinventarisierung ihre Kompetenzen überschritten.



### **Wil, Hohlgass 36**

Der Gemeinderat hatte dem Eigentümer des im Übrigen schön renovierten Doppelbauernhauses in der Rafzer Gemeinde Wil eine Indach-Photovoltaikanlage bewilligt. Der Heimatschutz rekurrierte. Die auf einer Dachfläche von 90m<sup>2</sup> geplante Solaranlage hätte das Bild der ruhigen Dachflächen entlang der Hauptgasse empfindlich beeinträchtigt. Die Sache wurde bis vor Bundesgericht durchgefochten. In der Folge ist ein wegweisender Entscheid für den Bau von Solaranlagen rechtsgültig geworden: Die Gemeinde muss ein unabhängiges Fachgutachten über den Schutzwert des Gebäudes, das auf das 17. Jahrhundert zurückgeht, in Auftrag geben. Bisher galt: Energiewende geht vor Ortsbildschutz. Nun braucht eine Photovoltaikanlage auf einem Inventarobjekt und/oder in der Kernzone eben doch eine ortsbild- und denkmalpflegerische Abklärung. Ein Novum.

### **Birmensdorf, Luzernerstrasse 32**

Ein am Ortsrand gelegenes Kleinbauernhaus in Birmensdorf soll zum bequemen Wohnhaus für eine junge Familie umgebaut werden. Ein Gutachten von IBID und ein ungenügender Schutzvertrag führten zum Rekurs des ZVH. Der Rekurs wurde umgehend sistiert. Seither finden zähe Verhandlungen für einen denkmalverträglichen Umbau statt.



### **Dübendorf, Tulpenstrasse 2**



Eine besonders wertvolle, grossräumige, aber im Laufe der Geschichte in mehrere kleine Häuser unterteilte Liegenschaft steht in Dübendorf an der Tulpenstrasse 2. In seinen Anfängen geht dieses Haus auf das 15. Jahrhundert zurück, aus den folgenden Jahrhunderten haben sich viele Bauteile erhalten. Zunächst war eine weitgehende Auskernung vorgesehen, wogegen wir uns mit Rekurs wehrten. Dank der verständnisvollen Zusammenarbeit mit Fischer Architekten AG in Zürich, die sich verschiedentlich um die kompetente Renovation von Baudenkmalern verdient gemacht haben, und mehreren Fachleuten, konnte das Umbauprojekt in einer denkmalverträglichen Weise umgestaltet werden. Wir sind guten Mutes, dass dies ein vorbildliches Projekt werden könnte.

### **Spenden**

Der Zürcher Heimatschutz erhält keine staatlichen Subventionen und finanziert seine Tätigkeit vollständig aus eigenen Mitteln. Um sich weiterhin aktiv für den Erhalt unseres baukulturellen Erbes einsetzen zu können, ist er auf Spenden und Legate angewiesen. Wir freuen uns über jeden Franken und erlauben uns deshalb, auf unser Spendenkonto hinzuweisen:

Zürcher Heimatschutz Spendenkonto PC 80-2755-2 / IBAN CH15 0900 0000 8000 2755 2f

## Weitere Geschäftsfälle 2018

Stand 31. Dezember 2018

### Erfolgreich abgeschlossen

<i>Gemeinde</i>	<i>Adresse</i>
Horgen	Neuhus 2, 4, 6, 8
Stallikon	Uto Kulm

### Negativ abgeschlossen

<i>Gemeinde</i>	<i>Adresse</i>
Hüntwangen	Hohlgasse 4 u. 6

### Auf dem Verhandlungsweg erledigt

<i>Gemeinde</i>	<i>Adresse</i>
Bäretswil	Im Müllichram 3
Bauma	Lipperschwendi 19
Bauma	Hinterwiestrasse 24
Bauma	Bliggenswilerstrasse 33
Benken	Im Chellhof
Bülach	Hans-Haller-Gasse 12
Dielsdorf	Bahnhofstrasse 10
Dürnten	Riegelhausweg 6
Dürnten	Bogenackerstrasse 14
Fällanden/Pfaffh.	Zürichstrasse 82
Grüningen	Itziker-Strasse 1
Hausen am Albis	Schulhausstrasse 3
Hittnau	Hinterbachstrasse
Horgen	Uetlibergstrasse 2, 4
Schwerzenbach	Greifenseestrasse 2
Seegräben	Robänkli 5
Stallikon	Loomattstrasse 20
Turbenthal	Hutzikerstrasse 9 u. 11
Wädenswil	Untere Bergstrasse 17
Winterthur	Winzerstrasse 89

### Laufend

<i>Gemeinde</i>	<i>Adresse</i>
Buch a. Irchel	Hauptstrasse 6
Dägerlen	Dorfstrasse 7
Dinhard	Surrliweg 4
Elgg	Hintergasse 13
Gossau	Rebhaldenstrasse 35
Gossau	Grüningerstrasse, bei 147
Hausen am Albis	Vollenweid 7
Hittnau	Dürstelensstrasse 119
Hittnau	Breitstrasse 1
Höri	Sonnenbühlstrasse 7
Hüntwangen	Poststrasse 17
Illnau-Effretikon	Luckhauserstrasse 9
Illnau-Effretikon	Oberdorfstrasse 16
Kleinandelfingen	Breitstrasse 2
Männedorf	Schellenstrasse 35 u. 37
Maschwanden	Ausserdorfstrasse 44 u. 46
Mettmenstetten	Grossholz 15
Mettmenstetten	Dachlissen 3 u. 5
Mettmenstetten	Dachlissen 94
Mettmenstetten	Dachlissen 21
Mönchaltorf	Rällikerstrasse 28
Neerach	Riblistrasse 4 u. 6
Nieder- /Oberhasli	Haslibergstrasse 2
Oberglatt	Rümlangstrasse 11
Regensdorf	Dällikerstrasse 28
Regensdorf	Affolternstrasse 27
Richterswil	Stationsstrasse 54
Richterswil	Rees 4
Seegräben	bei Usterstrasse 31
Uster	Park am Aabach
Wädenswil	Stegstrasse 3
Wald	Riedstrasse 37
Weisslingen	Dettenried 29
Weisslingen	Neschwilerstrasse 57
Winkel	Zürichstrasse 27
Zumikon	Dorfstrasse 41

### Der Bauausschuss:

Beat Schwengeler, Barbara Truog, Mascha Bisping, Michael Cerezo, Stephan Eitner, Deborah Fehlmann, Ariane Komeda, Anne Lauer, Alexander Proff, Francine Speiser, Christiane Thomas, Denise Ulrich, Kaspar Zwicky. Beratend wirkten: Sebastian Holzhausen, Tobias Sigris

### Wir suchen Verstärkung!

Der Bauausschuss beurteilt und begleitet Bauvorhaben, Unterschutzstellungen und Schutzentlassungen im ganzen Kanton. Vor allem für den **Bezirk Andelfingen** suchen wir derzeit nach Verstärkung.

Haben Sie Interesse, im Bauausschuss mitzuwirken? Melden Sie sich bei uns:

[info@heimatschutz-zh.ch](mailto:info@heimatschutz-zh.ch)

## Bericht des Kassiers 2018

1. Jahresrechnungen ZVH
2. Jahresrechnung Fonds Ida Steiger
3. Budget 2019
4. Revisionsbericht

<b>1.1 Jahresrechnungen ZVH</b>			
<b>Bilanzen</b>	<b>31.12.2018</b>		<b>31.12.2017</b>
<b>Aktiven</b>			
<b>Umlaufvermögen</b>			
1 Flüssige Mittel	398'949.53		187'151.33
2 Forderungen	18'832.72		27'314.96
3 Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'450.00		-
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>419'232.25</b>		<b>214'466.29</b>
<b>Anlagevermögen</b>			
3 Anteilscheine	p.m.	1	-
4 Sachanlagen	1.00		1.00
5 Darlehen	590'000.00		590'000.00
6 Immobilien	1'385'000.00		1'385'000.00
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>1'975'001.00</b>		<b>1'975'001.00</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>2'394'233.25</b>		<b>2'189'467.29</b>
<b>Passiven</b>			
<b>Fremdkapital</b>			
7 Verbindlichkeiten	53'857.20		58'522.20
8 Passive Rechnungsabgrenzungen	9'085.00		9'085.00
9 Mieterkautionen	4'560.00		4'560.00
10 Hypotheken	717'500.00		717'500.00
11 Fonds Renovationen	50'000.00		35'000.00
12 Fonds Denkmalschutzverfahren	65'000.00		25'000.00
13 Fonds "nicht zweckgebundener Legate"	259'000.00		107'000.00
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>1'159'002.20</b>		<b>956'667.20</b>
<b>Eigenkapital</b>			
14 Eigenkapital	1'235'231.05		1'232'800.09
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>1'235'231.05</b>		<b>1'232'800.09</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>2'394'233.25</b>		<b>2'189'467.29</b>
1) Genossenschaft "Hoch-Etzel", Feusisberg	2'000.00		-
Genossenschaft "Lokremise", Uster	100.00		-
2) Gebäudeversicherungswert:	1'754'900.00		1'754'900.00

Erfolgsrechnungen		Rechnung	Budget	Rechnung
		2018	2018	2017
<b>Ertrag</b>				
1	Mitgliederbeiträge	103'316.00	105'000.00	106'006.00
2	Talergeld	34'883.20	30'000.00	32'870.40
3	Spenden	48'613.00	30'000.00	31'010.00
4	Legate, Schenkungen u.a.	312'000.00	-	-
5	Zuweisung Fonds	-312'000.00	-	-
6	Exkursionen	9'749.00	6'000.00	5'554.00
7	- Aufwand Exkursionen	-9'205.35	-6'000.00	-4'678.10
8	Finanzertrag	1'800.16	2'000.00	2'427.56
9	Liegenschaftenertrag	51'728.50	55'000.00	57'058.95
	<b>Total Ertrag</b>	<b>240'884.51</b>	<b>222'000.00</b>	<b>230'248.81</b>
<b>Aufwand Denkmalschutzverfahren</b>				
10	Bauausschuss	38'021.10	-	35'835.85
11	Gerichtskosten	55'206.25	-	47'571.60
12	Anwaltshonorare	53'556.10	-	69'627.05
13	Parteientschädigungen (netto)	3'000.00	-	7'035.00
14	Entnahme Fonds Denkmalschutzverfahren	-30'000.00	-	-55'000.00
	<b>Total Aufwand Denkmalschutzverfahren</b>	<b>119'783.45</b>	<b>120'000.00</b>	<b>105'069.50</b>
<b>Betriebsaufwand</b>				
15	Personalaufwand	118'381.60	110'000.00	117'875.45
16	Raumaufwand (netto)	11'313.70	12'000.00	11'196.40
17	Verwaltungsaufwand (Aufwand Geschäftsstelle)	14'189.60	14'000.00	12'649.65
18	Beiträge Untersektionen	15'000.00	15'000.00	15'000.00
19	Öffentlichkeitsarbeit	-	1'000.00	-
20	Generalversammlung, Mitgliederinfo	9'459.70	15'000.00	14'347.60
20	Vorstandsentschädigungen, - Spesen	21'599.45	24'000.00	22'306.55
21	Übriger Betriebsaufwand	6'609.40	6'000.00	5'525.10
	<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>196'553.45</b>	<b>197'000.00</b>	<b>198'900.75</b>
	Total Ertrag	240'884.51	222'000.00	230'248.81
	Total Aufwand Denkmalschutzverfahren	-119'783.45	-120'000.00	-105'069.50
	Total Betriebsaufwand	-196'553.45	-197'000.00	-198'900.75
	<b>Betriebsergebnis</b>	<b>-75'452.39</b>	<b>-95'000.00</b>	<b>-73'721.44</b>
22	a.o. Personalaufwand	-22'683.00	-10'000.00	-21'827.65
23	a.o. Raumaufwand	-4'534.95	-5'000.00	-
24	a.o. Verwaltungsaufwand	-9'898.70	-	-
	<b>Jahresergebnis vor Fondsveränderungen</b>	<b>-112'569.04</b>	<b>-110'000.00</b>	<b>-95'549.09</b>
25	Entnahme Fonds Ida Steiger	25'000.00	50'000.00	50'000.00
26	Zuweisung Fonds Denkmalschutzverfahren	-	-35'000.00	-50'000.00
27	Entnahme Fonds nicht zweckgebundener Legate	90'000.00	95'000.00	75'000.00

<b>1.2 Liegenschaftenrechnungen</b>		
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Winterthur, Hörnlistrasse</b>		
Mietzinseinnahmen	96'180.00	95'021.50
Liegenschaftenaufwand	-15'140.50	-8'651.55
Zuweisung Fonds Renovationen	-15'000.00	-15'000.00
Hypothekarzinsen	-14'311.00	-14'311.00
<b>Total Liegenschaftenertrag</b>	<b>51'728.50</b>	<b>57'058.95</b>

### Anmerkungen

2018 lagen die Einnahmen über dem Budget. Die Einnahmen aus dem Talergeld und den Spenden sind schwierig einzuschätzen. Die Aufwendungen für Denkmalschutzverfahren und den Betriebsaufwand liegen im Bereich des Budgets. Durch die Mehreinnahmen liegt das Betriebsergebnis rund CHF 20'000 unter dem Budget (Reduktion des Verlustes).

#### a.o. Aufwendungen:

Personalaufwand: Zweimalige Doppelbesetzung einer Stelle wegen Personalwechsels.

Raumaufwand: Kosten für den Umzug der Geschäftsstelle von der Eichstrasse zur Neptunstrasse.

Verwaltungsaufwand: Neuorganisation der Arbeitsplätze inkl. Informationstechnologie (IT).

<b>1.3 Entwicklung Jahresergebnisse</b>						
	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
Total Ertrag	207'391	255'075	209'680	222'947	230'249	240'885
Total Aufwand	-369'650	-339'661	-298'631	-311'355	-303'970	-316'337
Ergebnis Vereinsrechnung	-162'259	-88'951	-88'408	-88'408	-73'721	-75'452
Entnahme Fonds	162'500	90'721	90'000	88'000	75'000	115'000
a.o. Aufwendungen	-	-8'000	-	-	-21'828	-37'117
<b>Jahresergebnis</b>	<b>241</b>	<b>-6'230</b>	<b>1'592</b>	<b>-408</b>	<b>-20'549</b>	<b>2'431</b>

<b>2 Fonds Ida Steiger zur Erhaltung schützenswerter Bauten</b>			
<b>Bilanzen</b>	31.12.2018		31.12.2017
<b>Aktiven</b>			
1 Flüssige Mittel	466'960.50		379'969.90
2 Immobilien	1'650'000.00		1'650'000.00 <sup>1</sup>
Total Aktiven	<u>2'116'960.50</u>		<u>2'029'969.90</u>
<b>Passiven</b>			
3 Verbindlichkeiten	720.00		1'093.55
4 Passive Rechnungsabgrenzungen	11'763.00		16'743.00
5 Hypotheken	1'550'000.00		1'550'000.00
6 Fonds Renovationen	516'291.75		423'900.75
7 Eigenkapital	38'185.75		38'232.60
<b>Total Passiven</b>	<u>2'116'960.50</u>		<u>2'029'969.90</u>
<sup>1)</sup> Gebäudeversicherungswert	3'326'700.00		3'326'700.00
<b>Erfolgsrechnungen</b>	2018		2017
<b>Ertrag</b>			
8 Mietzinseinnahmen	181'356.00		176'606.00
<b>Total Ertrag</b>	<u>181'356.00</u>		<u>176'606.00</u>
<b>Aufwand</b>			
9 Liegenschaftenaufwand	38'982.85		16'379.90
10 Entnahme Renovationsfonds	-7'609.00		-
11 Hypothekarzinsen	25'029.00		25'029.00
<b>Total Aufwand</b>	<u>56'402.85</u>		<u>41'408.90</u>
Total Ertrag	181'356.00		176'606.00
Total Aufwand	-56'402.85		-41'408.90
<b>Jahresergebnis vor Fondsveränderungen</b>	<u>124'953.15</u>		<u>135'197.10</u>
<b>Zuweisungen an zweckgebundene Fonds</b>			
12 Fonds Renovationen	-100'000.00		-85'000.00
13 ZVH	-25'000.00		-50'000.00
<b>Jahresergebnis nach Fondsveränderungen</b>	<u>-46.85</u>		<u>197.10</u>

### 2.1 Entwicklung Renovationsfonds Ida Steiger Fonds

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
	120'000	175'000	270'000	339'000	423'900	516'292

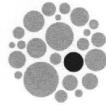
## Anmerkungen

Liegenschaftenaufwand: Mehrkosten verursacht durch einen Wasserschaden.

Entnahme Fonds: Das trotzdem gute Jahresergebnis liess eine erhöhte Einlage in den Renovationsfonds zu. Die Zuweisung an den ZVH für Projekte des Heimatsschutzes konnte ebenfalls um CHF 25'000 reduziert werden.

<b>3 Budget</b>		
	<b>Budget</b>	<b>Rechnung</b>
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Ertrag</b>		
1 Mitgliederbeiträge	120'000	103'316
2 Talergeld	30'000	34'883
3 Spenden	35'000	48'613
4 Exkursionen	10'000	9'749
5 - Aufwand Exkursionen	-10'000	-9'205
6 Finanzertrag	2'000	1'800
7 Liegenschaftenertrag	50'000	51'729
<b>Total Ertrag</b>	<b>237'000</b>	<b>240'885</b>
<b>Aufwand</b>		
8 Aufwand Denkmalschutzverfahren	120'000	119'783
9 Personalkosten	130'000	118'382
10 Raumkosten (netto)	12'000	11'314
11 Verwaltungsaufwand	16'000	14'189
12 Beiträge Untersektionen	5'000	15'000
13 Generalversammlung, Mitgliederinfo	10'000	9'460
14 Vorstandsentschädigungen, - Spesen	24'000	21'600
15 Übriger Betriebsaufwand	6'000	6'609
<b>Total Aufwand</b>	<b>323'000</b>	<b>316'337</b>
<b>a.o. Aufwand</b>		
16 Personalkosten	4'000	22'683
17 Raumkosten	-	4'535
18 Aufwand Geschäftsstelle	-	9'899
<b>Total a.o. Aufwand</b>	<b>4'000</b>	<b>37'117</b>
Total Ertrag	237'000	240'885
Total Aufwand	-323'000	-316'337
Total a.o. Aufwand	-4'000	-37'117
<b>Jahresergebnis vor Fondsveränderungen</b>	<b>-90'000</b>	<b>-112'569</b>
19 Entnahme Fonds Ida Steiger	30'000	25'000
20 Entnahme Fonds nicht zweckgebundener Legate	60'000	90'000
<b>Jahresergebnis nach Fondsveränderungen</b>	<b>-</b>	<b>2'431</b>

## Revisionsbericht



ARIMEC AUDIT AG

Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die  
Generalversammlung

**Zürcher Heimatschutz ZVH, Zürich**

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Anhang) des Vereins Zürcher Heimatschutz ZVH einschliesslich des Fonds Ida Steiger zur Erhaltung schützenswerter Bauten für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes durch Zuweisung in die bilanzierten Fonds nicht Gesetz und Statuten entsprechen.

Schönenwerd, 15. April 2019

**Arimec Audit AG**

Heinz Richartz  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Raphael Zulauf  
Zugelassener Revisionsexperte

Hauptsitz

**Arimec Audit AG**  
Gösgerstrasse 15  
5012 Schönenwerd  
Telefon 062 858 40 70

Zweigniederlassung

**Arimec Audit AG**  
Rämistrasse 44  
8001 Zürich  
info@arimec-audit.ch

## Das Kloster Kappel im Wandel der Zeit – Führung und Mittagessen

Vor der GV laden wir alle Interessierten zu einer Führung durch das Kloster Kappel ein.

Auf dem Rundgang durch die Klosterkirche, den Kreuzgang und verschiedene Nebengebäude lernen Sie die bewegte Geschichte des Klosters Kappel kennen, die bis ins 12. Jahrhundert zurückreicht. Sie erhalten Einblicke, wie die Zisterzienser hier gelebt und gearbeitet haben, wandeln auf den Spuren von Zwingli und erfahren, wie das Kloster in neuerer Zeit mehrfach umgenutzt wurde. Die Teilnahme an der Führung erfordert eine Anmeldung!

Ebenfalls auf Anmeldung haben Sie die Möglichkeit, vorgängig im Kellergewölbe des Klosters zu speisen. Das 3-Gang Menu, wahlweise mit Fleisch, Fisch oder vegetarisch, kostet 32 Franken exkl. Getränke, zahlbar vor Ort.

Mittagessen: 12.00 Uhr, im Kellergewölbe

Start Führung: 12.45 Uhr, Besammlung auf dem Amtshausplatz

### Anmeldung

Aus organisatorischen Gründen bitten wir Sie, sich bis spätestens **Freitag, 7. Juni** für die Führung und/oder das Mittagessen anzumelden. Für das Essen teilen Sie uns bitte Ihren Menu-Wunsch (Fleisch, Fisch oder vegetarisch) mit.

Mail: [info@heimatschutz-zh.ch](mailto:info@heimatschutz-zh.ch), Telefon: 044 340 03 03



*Kloster Kappel am Albis*