



## Erbschaft Peter Otto Früh

Für einmal zieren nicht Illustrationen zum Ort der Jahresversammlung das Titelblatt des Jahresberichts, sondern aus aktuellem Anlass ein Bild des Doppelhauses an der Wachtelstrasse 6 in Zürich-Wollishofen. Der linke Hausteil ist Teil einer Erbschaft, die dem Stadtzürcher Heimatschutz Ende Januar 2017 zufiel, welche die Jahresrechnung sehr wesentlich verändert. Das schicke Einfamilienhaus mit sieben Zimmern und einem ansehnlichen Garten wurde zusammen mit Bargeld und Wertschriften unserer Organisation vermacht. Der Architekt Peter Otto Früh hatte das 1928 von Architekt Alois von Moos erbaute Haus von seiner Tante geerbt und lebte während seiner Studienjahre bereits im Haus. Recherchen von Markus Fischer, der ein Gutachten verfasste, ergaben, dass die Tante Rosa Ammann mit dem Dichter Albin Zollinger so eng befreundet war, dass sie als Romanfigur in seinem Werk „Der halbe Mensch“ erscheint. Albin Zollinger soll auch während der Scheidung von seiner Frau in diesem Haus Zuflucht gefunden haben. Peter Otto Früh war es ein grosses Anliegen, dass das Haus so erhalten bleibt. Er wollte verhindern, dass dem Haus das gleiche Schicksal widerfährt wie anderen Objekten in der

Nachbarschaft, wo die Häuser abgerissen und ein das Grundstück maximal ausnutzender Neubau erstellt wurde. Der Stadtzürcher Heimatschutz schien ihm die geeignete Organisation zu sein, die sein Anliegen respektiert und umsetzt. Die Erbschaft verbessert unsere finanzielle Situation und wir sind dankbar dafür. Wir haben das Haus und die übrigen Gelder jedoch nicht einfach zu unserer freien Verfügung erhalten nur mit der Auflage des Erhalts. Vielmehr kommen zwei Drittel des Nettomietetrags dem Wakker-Preis zu gut, und die Gelder sollen in erster Linie für den Unterhalt der Liegenschaft eingesetzt werden. Peter Otto Früh verstarb bereits im Dezember 2013. Er hatte jedoch seine Frau Verena Früh als Vorerbin eingesetzt, welche frei über das Erbe verfügen konnte. Verena Früh verstarb ihrerseits Ende Januar 2017, worauf wir die Erbschaft antreten konnten. Die Räumung des Hauses nahm viel Zeit in Anspruch. Auch wenn bereits zu Beginn feststand, dass einiger Erneuerungsbedarf bestand, so wurde die Teilrenovation, welche im Oktober startete, sehr viel aufwändiger als zuerst angenommen. Die Arbeiten wurden im Frühjahr 2018 beendet, und eine Familie mit drei Kindern zog an Ostern ein.

## Jahresbericht 2017

### Liebe Mitglieder

Wie bereits auf der vorhergehenden Seite beschrieben, konnte der Stadtzürcher Heimatschutz ein Erbe antreten, das dem Verein erhebliche Mittel zuführte. Diese Mittel sollen nicht einfach in die Vereinstätigkeit einfließen, sondern vielmehr soll ein sorgfältiger Unterhalt der Liegenschaft auf lange Zeit gewährleistet sein und zudem der Wakkerpreis unterstützt werden. Der Ertrag aus der Liegenschaft wird in Zukunft das Preisgeld finanzieren. Die Abwicklung der Erbschaft, die Räumung des Hauses und dessen Instandsetzung haben im letzten Jahr sehr viel Kräfte, Energie und Zeit in Anspruch genommen. Alle Vorstandsmitglieder sowie die Gäste im Vorstand waren in diese Tätigkeiten eingebunden.

### Anlass zur Freude

Im Vergleich zum Kanton, wo die kantonale Sektion, der Zürcher Heimatschutz ZVH, in zahlreichen Rekursen nicht nur um den Erhalt von Schutzobjekten, sondern auch um korrektes Vorgehen kämpft und meist erst im Rahmen von Gerichtsverfahren mit Eigentümern, Architekten und Behörden ins Gespräch kommt, herrschen auf Stadtzürcher Boden schon fast paradiesische Zustände. Private wie auch institutionelle Eigentümer suchen das Gespräch mit dem Stadtzürcher Heimatschutz und orientieren meist frühzeitig über ihre Projekte, so z.B. die SBB über den geplanten Umbau des *Hauptbahnhofs*, der im an den Bahnhofplatz grenzenden Trakt sehr nah an den ursprünglichen Zustand herangeführt und durchlässiger gemacht werden soll.

Erfreut haben wir auch feststellen dürfen, dass die Gespräche zur Entwicklung des *Hochschulquartiers* und die Bemühungen um den Schutz der wichtigsten Objekte auf dem Areal des Universitätsspitals – Häfeli Moser Steiger Bau, Alte Anatomie und Spitalpark – von Erfolg gekrönt waren. Der Erhalt dieser Objekte wurde zugesagt und in den Gestaltungsplänen sanktioniert. Der Kanton hat auch die vom Heimatschutz geforderte Klausel, dass die Inventarentlassungen der anderen Schutzobjekte nur greifen, wenn bewilligte Bauprojekte und eine Baufreigabe vorliegen, in die Entscheide eingefügt. So soll sicher gestellt werden, dass bei Nichterstellen der geplanten Bauten die Schutzobjekte nicht aus dem Schutzstatus fallen. Eine weitere, bereits vor Jahren in der Vernehmlassungsantwort zum Masterplan Hochschulquartier gestellte Forderung wird erfüllt; es werden so viele Bereiche des Universitätsspitals an andere Standorte verlegt, wie dies der Betrieb erlaubt. Die Verantwortlichen des Projekts Berthold bedankten sich im Dezember für die Gespräche und für die korrekte Haltung des Heimatschutzes in dieser Sache.

Auch der Fall des „*Fondue-Chalet*“ vor dem Hotel Zürichberg wurde in Verhandlungen gelöst. Es konnte mit den ZFV-Unternehmungen ein Vergleich erzielt werden, wie er vom Heimatschutz von Anfang an angestrebt wurde. Das „*Fondue-Chalet*“ wird ab 2019 nicht mehr vor dem Hotel,

sondern seitlich davon an einer diskreteren Stelle und nur noch für drei Monate aufgestellt.

Nicht im Gespräch, sondern auf dem Gerichtsweg wurde einer der seltenen Siege errungen, die der Heimatschutz auf Stadtzürcher Boden verzeichnen konnte. Die Stadt Zürich hatte das *Kino Sternen Oerlikon* unter Schutz gestellt, wogegen der Eigentümer mit Erfolg rekurierte. Der Zürcher Heimatschutz zog anstelle der Stadt die Sache ans Verwaltungsgericht weiter, da er der Ansicht war, dass gewichtige Argumente für den Schutz im Gutachten der Stadt nicht erwähnt worden waren. Das Verwaltungsgericht hielt in einem in Juristen- und Fachkreisen vielbeachteten Urteil fest, dass das Baurekursgericht zwar ein Fachgericht sei, aber nicht über genügende Kenntnisse in Denkmalpflege verfüge, um ein fundiertes Urteil fällen zu können, wenn die Grundlagen nicht komplett seien. Es schickte die Sache zur Neuurteilung an die erste Instanz und diese an die Stadt zurück. Ein rund 30seitiges, alle Aspekte auslotendes Gutachten der Kantonalen Denkmalpflegekommission bestätigte die Schutzwürdigkeit, worauf die Stadt im Januar 2018 eine erneute Unterschutzstellung publizierte.

### Weniger Erfreuliches

In der letzten Zeit war zu beobachten, dass immer wieder Provisorien bei Schutzobjekten aufgestellt werden wie das „*Fondue-Chalet*“, die zwar oft nur während einiger Wochen stehen sollen – dafür über viele Jahre – wie z.B. der Shigeru Ban Pavillon beim Rietbergmuseum, die eigentlich auf ordentlichem Weg nicht bewilligt werden könnten. Wir haben begonnen, diese Bauentscheide zu bestellen, um mit den Betroffenen ähnlich wie beim Hotel Zürichberg andere Lösungen auszuhandeln. So konnten wir uns mit Stadtrat Filippo Leutenegger im Gespräch bezüglich des Sicherheitszauns um das *chinesische Generalkonsulat* am Rand des Belvoirparks darauf einigen, dass wir einen solchen für die nächsten drei Jahre akzeptieren, wenn die Stadt sicherstellt, dass die ausländische Vertretung dann auszieht und der Zaun wieder entfernt wird.

Wenig erfreulich sind auch die Prozesse um unsere architekturhistorischen „Leuchtturm“- Objekte.

#### • *Schönberggasse 15 „Bodmerhaus“*

Das Verfahren zum vorgesehenen Nottreppenhaus ist vor dem Bundesgericht hängig. Die vorgängigen Instanzen stellten sich auf den Standpunkt, dass auf den Rekurs aus formellen Gründen gar nicht eingegangen werden müsse. Der Heimatschutz rügt die Verletzung der Koordinationspflicht und das Handeln gegen das Prinzip von Treu und Glauben.

#### • *Masterplanung Friesenberg, FGZ*

Der Rekurs gegen den Verzicht auf eine Unterschutzstellung der beiden Gründeretappen der Familienheim-Genossenschaft FGZ wurde vom Baurekursgericht abgewiesen. Das Neujahrsblatt 2018 zeigt die architekturhistorische Bedeutung der Siedlungen auf. Die Sache wurde ans Verwaltungsgericht weitergezogen.

• *Genossenschaftssiedlungen der ABZ und der BEP an der Seebahnstrasse*

Das Verfahren zu diesen Wohnhöfen ist einem Jahr vor Verwaltungsgericht pendent. Inzwischen stellte die Stadt die Siedlung Hard Ost der Baugenossenschaft Rotach an der Ecke Bullinger-/Hardstrasse unter Schutz, wogegen die Eigentümerin erfolgreich rekurrierte. Im Gutachten der Stadt wurden genau diejenigen Argumente zum Erhalt angeführt, die wir in unserer Prozessschrift zu den Wohnhöfen an der Seebahnstrasse aufgeführt haben. Allerdings hat diese Siedlung weder die gestalterischen Qualitäten noch die architekturhistorische Bedeutung, welche die Wohnhöfe aufweisen.

• *Bau- und Zonenordnung BZO und ISOS*

Viel Wirbel und Medienecho hat unser Rekurs gegen die Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich ausgelöst. Wir haben diesen Rekurs sorgfältig abgewogen und wie alle anderen keineswegs leichtfertig angestossen. Aufgrund gründlicher Abklärungen kamen wir zum Schluss, dass es uns nach Festsetzung der BZO nicht mehr möglich wäre, gegen den Abriss von Schutzobjekten, die gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS mit Erhaltungsziel A eingeteilt sind und von der Stadt in der BZO preisgegeben werden, vorzugehen. Gemäss Bundesgericht ist die Nichtberücksichtigung des ISOS bei der Nutzungsplanung im Nutzungsplanungsverfahren zu rügen. Wird dies versäumt, gilt die Nutzungsplanung und uns könnte zu recht BZO-Konformität entgegengehalten werden. Leider war es uns aufgrund der von der Stadt gelieferten Unterlagen in einem ersten Schritt nicht möglich, den Rekurs auf gewisse Objekte einzugrenzen. Dies geschah jedoch im Schriftenwechsel. Wir sind auch offen für eine Lösung des Konflikts auf Verhandlungsebene, die angedacht ist.

Erlauben Sie mir einige Bemerkungen zum ISOS, dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz. Es wird vom Bundesrat in Ausführung des Natur- und Heimatschutzgesetzes NHG geführt und kennt drei Erhaltungsziele: Erhaltungsziel A, das Substanzerhalt vorsieht, Erhaltungsziel B, das Strukturertalt vorsieht sowie Erhaltungsziel C, das Erhalt des Charakters des Ortsbildes vorsieht. In den Kategorien B und C sind Ersatz- resp. Neubauten sowie Verdichtung möglich. Das ISOS ist nur Richtschnur; wird jedoch von seinen Vorgaben abgewichen, muss dies in genügender und tiefgehender Weise pro Objekt begründet werden. Die immer gleiche Begründung der Stadt für die Abweichungen ist jedoch einfach der Verdichtungsauftrag resp. pauschal städtebauliche Interessen. Dies ist keine

rechtsgenügende Begründung für die Nichtberücksichtigung des ISOS. Die Stadt Basel hat es vorgemacht, wie eine saubere Begründung aussieht.

*Vorstand*

• Es fanden 11 ordentliche Vorstandssitzungen sowie eine Kurzsitzung nach der Generalversammlung 2017 statt. Die Augustsitzung fiel aus, da keine dringenden Geschäfte anstanden.

• Allen Vorstandsmitgliedern sei einmal mehr für ihren grossen Einsatz gedankt. Dieser bestand im vergangenen Jahr immer einmal wieder mit körperlichem Einsatz beim Räumen der Wachtelstrasse und in der Auseinandersetzung mit Grundbuchamt, Konkursamt und den Banken, beim Zeigen der Liegenschaft für Mietinteressenten, alles im Rahmen der Abwicklung der Erbschaft Früh. Ralph Alan Müller, einer unserer ständigen Gäste, sei gedankt für seine Arbeit bei den Renovationsarbeiten, Ann-Kathrin Seyffer – ebenfalls ständiger Gast – für ihren Einsatz beim Räumen, und Barbara Trentini für die Bewältigung der administrativen und buchhalterischen Mehrarbeit in diesem Zusammenhang.

• Wir haben Rücktritte zu verzeichnen. Die Kassierin Barbara Trentini verlässt uns wegen anderweitiger Engagements. Markus Fischer, mein Vorgänger im Amt und ausgewiesener Fachmann in denkmalpflegerischen Fragen, tritt nach 15 Jahren Einsatz für den Stadtzürcher Heimatschutz zurück. Auch Edi Guggenheim, Fachmann für denkmalpflegerische Fragen und seit Jahrzehnten im Stadtzürcher Heimatschutz aktiv, möchte sich anderen Aufgaben zuwenden. Er wird sich jedoch weiterhin als Gemeinderat der AL für unsere Stadt einsetzen. Wir gratulieren ihm an dieser Stelle für die Wiederwahl. Wir bedauern diese Rücktritte ausserordentlich, können sie aber nachvollziehen. Wir danken allen für den grossen und langjährigen Einsatz und wünschen ihnen eine erfüllte Zeit.

• Nicht alle frei werdenden Vorstandssitze werden dieses Jahr wieder besetzt, da wir in der Regel Personen zur Wahl vorschlagen, die bereits einige Zeit als Gast mitgewirkt haben. Zur Zeit der Drucklegung des Jahresberichts stand noch nicht fest, wer zur Wahl vorgeschlagen wird. Die fachliche Beratung ist jedoch weiterhin sichergestellt.

Zürich, Ende März 2018

Barbara Truog Präsidentin SZH

*Anhang zur Jahresrechnung 2017 (Kurzform)*

• Flüssige Mittel sind Guthaben bei der Bank Sparhafen (CHF 76'744), der BEKB (CHF 51'247) und der Migrosbank (CHF 7'461), letztere aus der Erbschaft Früh.

• Unter „Übrige Forderungen“ wurden Gutschriften vom Februar 2018 auf das Konto BEKB und ein Verrechnungssteuerguthaben für 2017 aus der Erbschaft Früh verbucht.

• Aufwendungen für das Neujahrsblatt 2018 wurden als transitorische Aktiven verbucht.

• Die Wertschriften stammen aus der Erbschaft Früh. Sie wurden per 31.1.2017 zum Marktwert (= Einstandswert) verbucht. Die Bewertung per 31.12.2017 erfolgte zum Einstandswert.

• Das Darlehen wurde ebenfalls aus der Erbschaft Früh übernommen. Es wird mit 1.78% verzinst. Die jährliche Rückzahlungsquote gemäss Vertrag ist mindestens CHF 10'000. Im Jahr 2017 wurden CHF 25'000 zurückbezahlt. Die Bewertung erfolgt zum Nominalwert.

## Jahresrechnung 2017

### Betriebsrechnung vom 1.1. bis 31.12.

|  | 2017             | 2016          |
|--|------------------|---------------|
|  | CHF              | CHF           |
| <b>Ertrag</b>                                  |                  |               |
| Jahresbeitrag ZVH                              | 10 000           | 10 000        |
| Spenden  | 100              | 10            |
| Ertrag Legate netto                            | 1 055 598        |               |
| Ertrag Neujahrsblatt                           | 2 391            | 2 206         |
| <b>Total Ertrag</b>                            | <b>1 068 089</b> | <b>12 216</b> |
| <b>Aufwand</b>                                 |                  |               |
| Erstellung Neujahrsblatt                       | 17 273           | 15 226        |
| Bärzelitag                                     | 2 188            | 2 451         |
| Rechtskosten                                   | 11 689           | 20 959        |
| Diverse Projekte                               | 0                | 300           |
| Personalaufwand                                | 22 366           | 22 236        |
| Mietaufwand                                    | 5 496            | 5 471         |
| Buchführung/ Revision                          | 4 749            | 3 328         |
| Generalversammlung                             | 4 631            | 3 939         |
| Übriger Verwaltungsaufwand                     | 559              | 610           |
| <b>Total Aufwand</b>                           | <b>68 951</b>    | <b>74 520</b> |
| <b>Betriebsergebnis</b>                        | <b>999 138</b>   |               |
| <b>Finanzergebnis</b>                          |                  |               |
| Zinserträge und Dividenden                     | 33 090           | 41            |
| Depotgebühren                                  | - 2 827          |               |
| Ertrag Liegenschaft Turnerstrasse              | 116 398          | 116 076       |
| Aufwand Turnerstrasse                          | -58 207          | - 43 277      |
| <b>Total Finanzergebnis</b>                    | <b>88 454</b>    | <b>72 840</b> |
| Veränderung Fonds<br>f. zweckgebundene Spenden | 0                | 6 000         |
| <b>Jahresergebnis</b>                          | <b>1 087 592</b> | <b>16 536</b> |

### Bilanz per 31. Dezember

|   | 2017             | 2016             |
|---|------------------|------------------|
|   | CHF              | CHF              |
| <b>Aktiven</b>                              |                  |                  |
| <b>Umlaufvermögen</b>                       |                  |                  |
| Flüssige Mittel                             | 135 452          | 78 183           |
| Guthaben Liegenschafts-<br>verwaltung       | 20 396           | 10 205           |
| Übrige Forderungen                          | 50 134           | 0                |
| AS Genossenschaft Kalkbreite                | 1 000            | 1 000            |
| Transitorische Aktiven                      | 10 047           | 5 600            |
| <b>Total</b>                                | <b>217 029</b>   | <b>94 988</b>    |
| <b>Anlagevermögen</b>                       |                  |                  |
| Wertschriften                               | 836 274          |                  |
| Darlehen                                    | 170 000          |                  |
| Liegenschaft Turnerstr. 10                  | 2 032 800        | 2 032 800        |
| Liegenschaft Wachtelstr. 6                  | 200 000          |                  |
| <b>Total</b>                                | <b>3 239 074</b> | <b>2 032 800</b> |
| <b>Total Aktiven</b>                        | <b>3 456 103</b> | <b>2 127 788</b> |
| <b>Passiven</b>                             |                  |                  |
| <b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>       |                  |                  |
| Kreditoren                                  | 37 744           |                  |
| Transitorische Passiven                     | 10 507           | 17 528           |
| Rückstellung Renovation<br>Wachtelstrasse 6 | 200 000          |                  |
| <b>Total</b>                                | <b>248 251</b>   | <b>17 528</b>    |
| <b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>       |                  |                  |
| Hypotheken                                  | 660 000          | 650 000          |
| <b>Vereinskapital</b>                       |                  |                  |
| erarbeitetes, freies Kapital                | 1 390 260        | 1 390 260        |
| Fonds freie Reserven 1.1.                   | 70 000           | 53 464           |
| Jahresergebnis                              | 1 087 592        | 16 536           |
| Fonds freie Reserven 31.12.                 | 1 157 592        | 70 000           |
| <b>Total</b>                                | <b>2 547 852</b> | <b>460 260</b>   |
| <b>Total Passiven</b>                       | <b>3 456 103</b> | <b>2 127 788</b> |

• Das Mehrfamilienhaus Turnerstrasse 10 hat einen Brandversicherungswert von CHF 2'495'000, das Einfamilienhaus Wachtelstrasse 6 von CHF 677'600. Da diese Liegenschaft mit Auflagen zu Gunsten des Wakker-Preises belastet ist, wurde aufgrund eines Vorstandsbeschlusses ein reduzierter Ertragswert von CHF 200'000 eingebucht. Für die notwendige Teilrenovation wurde eine Rückstellung von CHF 200'000 gebildet.

• Die transitorischen Passiven sind Aufwandabgrenzungen für das Jahr 2017.

• Für die Liegenschaft Turnerstrasse 10 besteht eine Festhypothek von CHF 650'000 bei der Versicherungsgesellschaft AXA. Die Hypothekarzinsen betragen CHF 10'205 und sind im ausgewiesenen Aufwand für die Liegenschaft enthalten. Die Wachtelstrasse 6 ist nur mit einer Hypothek von CHF 10'000 bei der Migrosbank belastet. Die Rückzahlung ist für 2018 vorgesehen.

• Dem Ertrag aus der Erbschaft Früh von CHF 1'307'686 stehen Kosten und Aufwendungen von CHF 53'000 sowie eine Rückstellung von CHF 200'000 für die Renovation der Wachtelstrasse 6 gegenüber.

Die Vollversion des Anhangs sowie weitere Auskünfte sind bei der Präsidentin Barbara Truog erhältlich:

Barbara Truog, Präsidentin  
Rothstrasse 6 8057 Zürich  
043 233 00 22 079 375 26 08  
kontakt@heimatschutzstadtzh.ch