



Beschluss des Stadtrats

vom 10. April 2024

Nr. 1111/2024

Amt für Städtebau, Denkmalschutz, Adlisberghof, Adlisbergstrasse 70 und 72, Zürich 7-Hottingen, Inventarblatt und Feststellung

IDG-Status: öffentlich

Anlass

Die Eigentümerschaft der Liegenschaft Adlisberghof, Adlisbergstrasse 70 und 72, Grün Stadt Zürich, möchte einen Umbau realisieren.

Das Gebäude Vers.-Nr. 261HO00130 auf dem Grundstück Kat.-Nr. HO4499 in Zürich 7-Hottingen ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt (§ 203 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz [PBG, LS 700.1]).

Zur städtebaulichen Situation, zur Baugeschichte, zur Kurzbeschreibung und zum Schutzzweck wird auf das Inventarblatt des Amtes für Städtebau vom 16. Januar 2024 (Beilage) verwiesen.

Das Mehrzweckbauernhaus Adlisbergstrasse 70/72 ist ein elementarer Bestandteil des Vorderen Adlisbergs, dessen städtebauliche, historische sowie architekturgeschichtliche Qualitäten auf eine wichtige denkmalpflegerische Zeugenschaft hinweisen. Für den Schutzzweck von Bedeutung sind beim gesamten Gebäudekomplex (Nrn. 70/72) die Gebäudevolumetrie, die Fassaden in ihrer Materialisierung und Oberflächenbeschaffenheit mit den historischen Öffnungen und den schmückenden und konstruktiven Details sowie das gesamte Dach. Beim Kernbau ist insbesondere die Bohlenständerkonstruktion, die Bretterfassade, das fünfteilige Reihenfenster samt den Schiebeläden sowie die Flugpfettenkonstruktion mit den geschnitzten Balkenköpfen aus der Zeit von 1580 hervorzuheben. Der südlich angebaute Unterstand ist um 2000 entstanden und vom Schutzzweck ausgenommen.

Im Inneren des gesamten Gebäudes umfasst der Schutzzweck die primäre Gebäudekonstruktion, die historische Raumeinteilung (insbesondere jene von 1580) und die Lage des Treppenhauses von 1580. Ebenfalls von Bedeutung sind die historische Ausstattung wie die Riemenböden, die Bretter- und Felderdecken und die historische Küche im ersten Obergeschoss des Kernbaus von 1580.

Das Bauvorhaben umfasst im Wesentlichen:

- Die Instandsetzung innerhalb des Wohngebäudes, einer zweigeschossigen 5 1/2-Zimmerwohnung für die Betriebsleitung im südlichen Hausteil
- Den Einbau einer zweigeschossigen 4 1/2-Zimmerwohnung für die Angestellten im nördlichen Hausteil (Stallbereich) und dem westlichen Annexbau (Stöckli)
- Rückbau störender nachträglicher Anbauten



2/3

- Neue Betonfundation zur Sanierung und Stabilisierung des historischen Holzbaus
- Ersatz der Haustechnik

Das heutige Wohnhaus soll mit möglichst präzisen Eingriffen an die zukünftige Nutzung angepasst und in energetischer Hinsicht ertüchtigt werden. Die historischen Gebäudeteile (Wohnhaus und Stöckli) werden aufwändig saniert, die nachträglich eingebaute Wohnung im Stallbereich wird innerhalb des Stallbereiches erneuert und erweitert. Die ursprüngliche Raumabfolge von Wohnhaus, Tenn, Stall(-Wohnung) und Stöckli wird wiederhergestellt. Nicht bauzeitliche Gebäudeteile und An- und Umbauten (beispielsweise Nutzung als Pferdestallungen hinzugefügt) werden rückgebaut. Der ganze Hof wird durch den Einbau einer neuen Bodenplatte gesichert und neu fundiert, gegen das Erdreich gedämmt und punktuell in der Höhe gerichtet. Im originalen Bohlenständerhaus werden sämtliche bauzeitlichen Bauteile und Öffnungen weiterverwendet. Lediglich in ergänzenden Bauteilen, welche für die Umnutzung zwingend erforderlich und/oder nicht bauzeitlich sind, sind neue Öffnungen geplant. Alle tragenden Bauteile und die räumliche Gliederung im südlichen Bohlenständerbau bleiben erhalten. Die beiden nördlichen Erdgeschosszimmer werden nach der heutigen störenden Stallnutzung wieder einer Wohnnutzung zugeschlagen und die teilweise entfernte originale Substanz im historischen Baustil ergänzt. Neue Wände werden in Leichtbau erstellt und mit lasierten Dreischichtplatten verkleidet. Eine Innendämmung ermöglicht es, die historische Bohlenstruktur weitgehend zu erhalten und einseitig sichtbar zu belassen. Neue Innentreppen in Holz verbinden die Geschosse im Kernbau und ersetzen die bestehende nicht historische Treppe. Die Bodenbeläge sind, analog der früheren Nutzung als Bauernhaus, als Holzdielen geplant. Eine Ausnahme bildet das Tenn, welches passend zur früheren Nutzung als Durchfahrt mit einem Hartbeton versehen wird und damit nutzungsneutral bespielt werden kann. Alle Einbauten sind in Naturholz (Massivholz oder Dreischichtplatten) vorgesehen. Die haustechnischen Installationen werden vollumfänglich ersetzt.

Im nördlichen Trakt des Kerngebäudes ist die Wand zur Strasse die einzige denkmalpflegerisch relevante Substanz. Sie dient neu als Aussenwand der nördlichen Wohnung. Dieser Trakt wird als Holzbau ab der Bodenplatte bis unter den Dachstuhl neu aufgebaut. Der Dachstuhl überspannt als zusammenhängende Struktur Süd- und Nordteil samt Tenn und ist grösstenteils gut erhalten. Wo nötig, werden fehlende statische Bauteile ergänzt und gerichtet.

Das Dach erhält zur besseren (jahreszeitlich unabhängigen) Nutzung neu ein Unterdach, wird wieder mit Biberschwanzziegeln neu eingedeckt und mit neuen Spenglerarbeiten versehen. Die Fenster und Schiebeläden werden (analog bauzeitlicher Vorbilder) ersetzt.

Das später angebaute, separat stehende Wohnhaus ist in einem baulich schlechten Zustand und muss bezüglich Fundation und Tragstruktur tiefgreifend ertüchtigt werden. Der lediglich über eine Luke zugängliche Keller wird aufgefüllt und nicht mehr nutzbar gemacht. Das Wohnhaus erhält eine neue, gedämmte, abgedichtete und gegenüber der heutigen Kote leicht abgesenkte Bodenplatte. Die Aussenwand wird im Erdreich perimetergedämmt und aussen sowie innen abgedichtet. Der Wohnraum im Erdgeschoss wird durch diese Massnahmen sowohl energetisch ertüchtigt und als auch bezüglich Raumhöhe auf einen zeitgemässen Standard angepasst. Analog dem Kernbau wird auch beim Anbau mit einer Innendämmung gearbeitet. Der Dachstuhl des Anbaus ist intakt und erhält wie das Haupthaus eine neue Eindeckung samt



3/3

neuer Spenglerarbeiten. Die Fenster und Klappläden werden ersetzt (dito Kernbau), die Gewände teilersetzt/örtlich ausgebessert.

Die geplanten baulichen Massnahmen führen nur zu einem untergeordneten Eingriff in die schutzwürdige Substanz. Der Schutzzweck des möglichen Schutzobjekts i. S. v. § 203 Abs. 1 lit. c PBG wird nicht in Frage gestellt. Weitere Schutzmassnahmen müssen wegen des Bauvorhabens keine getroffen werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Das Inventarblatt des Amts für Städtebau vom 16. Januar (Beilage) zum Gebäude Vers.-Nr. 261HO00130 auf dem Grundstück Kat.-Nr. HO4499 an der Adlisbergstrasse 70 und 72 wird festgesetzt.
2. Es wird festgestellt, dass die ordnungsgemässe Ausführung der Bau- und Renovationsarbeiten des am 29. September 2023 beim Amt für Baubewilligungen eingereichten Bauvorhabens (Pläne: Begleitschreiben Architektonisches Konzept, 2305-03-001, 236-3-031, 236-3-032, 236-3-033, 236-3-034, 236-3-035, 236-3-036, 236_3_011, 236_3_012, 236_3_013, 236_3_014, 236_3_021, 236_3_022, 236_3_040) betreffend das Gebäude Adlisbergstrasse 70 und 72, Vers.-Nr 261HO00130, auf dem Grundstück Kat.-Nr. HO4499 in Zürich 7-Hottingen den Schutzzweck gemäss dem Inventarblatt der Denkmalpflege nicht beeinträchtigt.
3. Gegen Ziffer 2 dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen ab Zustellung beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
4. Mitteilung unter Beilage an den Vorsteher des Hochbaudepartements, die Gartendenkmalpflege, das Amt für Baubewilligungen (1 unterzeichnetes Exemplar für Kreisarchitekten oder Kreisarchitektin; Zustellung an Eigentümerschaft durch Amt für Baubewilligungen zusammen mit Bauentscheid), das Amt für Städtebau, die Denkmalpflege, die Archäologie und Dendroarchäologie.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cucho-Curti