



**Protokollauszug**  
**20. Sitzung vom 6. November 2024**

**226/2024 6.2.4 Einzelobjekte Denkmalschutz**  
**Lölimoos, Wasserreservoir, Entscheid über die Schutzwürdigkeit**  
**nach § 213 PBG**

**1. Ausgangslage**

Das Reservoirensemble "Lölimoos" befindet sich im Wald des Schlieremer Bergs. Es besteht aus den Reservoiren "Lölimoos 1", "Lölimoos 2 (1935/1936)" und "Lölimoos 3 (1965/1966)". Der älteste Teil, das Reservoir "Lölimoos 1" stammt aus dem Jahr 1894. Die Reservoiranlage Lölimoos stellt rund zwei Drittel des notwendigen Speichervolumens an Trinkwasser der Stadt Schlieren zur Verfügung. Die Stadt Schlieren hat in den darauffolgenden Jahrzehnten die Reservoiranlage gegen Osten mit zwei weiteren Reservoirs, "Lölimoos 2" und "Lölimoos 3" erweitert: Das Ensemble zeigt mit der anschaulichen Abfolge der drei Schieberhäuser über den unterirdischen Reservoirkammern einerseits die technischen Entwicklungen seit dem Entstehen der modernen Wasserversorgung, andererseits auch den Stellenwert der Wasserversorgung in der öffentlichen Wahrnehmung. Dieser drückt sich in der architektonischen Formensprache der jeweiligen Bauzeit aus. Das Reservoirensemble ist im Inventar der Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung eingetragen. Die Anlagenteile 1894/1918 sind auch im kommunalen Inventar der Stadt Schlieren enthalten.

Aufgrund des kritischen baulichen Zustands und des ungenügenden Speichervolumens der Reservoiranlage "Lölimoos" sieht die Wasserversorgung der Stadt Schlieren zur Sicherstellung der Trink- sowie der Brauch- und Löschwasserversorgung vor, das Reservoirensemble (heute mit Speichervolumen von 3'700 m<sup>3</sup>) durch einen Neubau mit erhöhtem Speichervolumen (6'000 m<sup>3</sup>) am gleichen Standort zu ersetzen.

Zwischen Dezember 2022 und Oktober 2023 hat die Wasserversorgung der Stadt Schlieren versucht, die Anliegen/Bedingungen/Auflagen der kantonalen Denkmalpflege mit dem zuständigen Forstkreis des Amts für Landschaft und Natur (ALN) - unter Berücksichtigung der Anliegen des Waldschutzes, der Denkmalpflege und der Wasserversorgung - in materiellen Einklang zu bringen. Es hat sich gezeigt, dass angesichts der betroffenen öffentlichen Interessen und deren Bedeutung eine Inventarentlassung des gesamten Reservoirensembles angezeigt ist.

Die Wasserversorgung der Stadt Schlieren hat deshalb dem Unternehmen tbf partner den Auftrag erteilt, die betroffenen öffentlichen Interessen zu ermitteln, eine unabhängige Gewichtung vorzunehmen und diese in einem Bericht darzustellen. Die Erkenntnisse des Berichts vom 12. Juni 2024 sind in untenstehende Interessenabwägung eingeflossen.

Am 17. Juni 2024 hat die Wasserversorgung der Stadt Schlieren das Provokationsbegehren mit dem Antrag, das Reservoirensemble "Lölimoos" sei aus dem kommunalen Denkmalschutzinventar zu entlassen, eingereicht.

Die vertiefte Standortuntersuchung für den Neubau der Reservoiranlage kommt zum Schluss, dass der bestehende Standort aus hydraulischen Gründen, aufgrund der Erschliessungsanforderungen und der bestehenden Leitungen, der einzig mögliche ist. Die Studie zeigt dabei zwei Lösungen am bestehenden Standort auf. Die von der Stadt Schlieren favorisierte Variante hätte den Abbruch der bestehenden Anlage zur Folge. Variante zwei könnte den Erhalt der älteren Anlageteile ermöglichen. Die Ausführung dieser Variante käme allerdings auf die Nachbarparzelle der Waldkooperation zu liegen, würde eine zusätzliche Beanspruchung des ungestörten Waldbodens bedeuten und damit eine Rodungsbewilligung erfordern.

## **2. Erwägungen Denkmalpflegekommission**

Die kantonale Denkmalpflegekommission kommt zum Schluss:

Das Reservoir "Lölimoos 1" von 1894 ist aufgrund seiner besonderen wirtschafts- und sozialgeschichtlichen sowie architekturhistorischen und politischen Bedeutung als Schutzobjekt im Sinne von § 203 PBG zu bezeichnen (Schutzobjekt von überkommunaler Bedeutung). Bei der Reservoirverweiterung von 1918 sowie den Reservoirs "Lölimoos 2" und "Lölimoos 3" vermag die doch sehr bescheidene wirtschaftliche Zeugenschaft keinen Schutz zu begründen.

Zu erhalten ist das Reservoir "Lölimoos 1" mit seiner Einbettung in die Landschaft. Der Schutzzumfang umfasst alle bauzeitlichen Anlageteile: das Schieberhaus mit der Grundkonstruktion samt dem Dach und den Fassaden mit allen Details sowie die zwei Reservoirkammern mit ihrer Konstruktion. Für die Schutzwürdigkeit ist die Authentizität des Reservoirs "Lölimoos 1" von unabdingbarer Bedeutung. Zur Funktion der Wasserversorgungsanlage gehören darum sowohl der oberirdische Teil mit dem Schieberhaus als auch der unterirdische Teil mit den zwei Reservoirkammern. Der Schutzzumfang erstreckt sich folglich auf die gesamte Anlage. Falls ein Auffüllen der Reservoirkammern aus statischen Gründen notwendig wäre, würde dies das Schutzobjekt in seiner weitgehenden Unverfälschtheit zwar beeinträchtigen, jedoch nicht beschädigen und damit grundsätzlich in Frage stellen. Auch mit verfüllten Reservoirkammern (partiell oder ganz) bleibt die Bausubstanz erhalten. Wenn die Reservoirkammern nicht weiterbetrieben werden können, sind geeignete Massnahmen zur Sicherung der Kammern und zur grösstmöglichen Schonung sorgfältig zu evaluieren.

## **3. Erwägungen Stadt Schlieren**

### **3.1. Öffentliches, denkmalpflegerisches Interesse am Erhalt des Reservoirs "Lölimoos 1"**

Mit Gutachten Nr. 14-2023 vom 7. September 2023 hat die kantonale Denkmalpflege-Kommission (KDK) zur Schutzwürdigkeit der Reservoiranlage Stellung genommen. Die KDK beantragt, das Reservoir "Lölimoos 1" von 1894 aufgrund seiner wirtschafts- und sozialgeschichtlichen sowie architekturhistorischen und politischen Bedeutung als Objekt von überkommunaler Bedeutung einzustufen sei. Das Reservoir "Lölimoos 1" in Schlieren zeige als frühes und seltenes Bauwerk mit seiner repräsentativen Gestaltung des Schieberhäuschens den gesellschaftlichen Stellenwert der Wasserversorgung, der sich in der architektonischen Formensprache des Historismus ausdrückt. Darüber hinaus bezeuge es mit dem Schieberhaus und den unterirdischen Reservoirkammern den damaligen Stand der Technik. Sein Bau habe zudem eine politische Komponente. Die Gemeinden übernahmen die Erstellung der Wasserversorgung oft in eigener Regie. Das neue kommunale Selbstbewusstsein und die Wertschätzung des Wassers manifestierten sich in der stattlichen Gestaltung des Schieberhauses. Die Erweiterungen des Reservoirs "Lölimoos 1" aus dem Jahr 1918 sowie die Reservoirs "Lölimoos 2" von 1936 und "Lölimoos 3" von 1966 dokumentieren gemäss KDK zwar die Wirtschaftsentwicklung und den damit einhergehenden Bevölkerungszuwachs in Schlieren. Diese wirtschaftsgeschichtliche Zeugenschaft genüge jedoch nicht, um einen Schutz zu begründen. Im Ergebnis stuft die KDK die Anlage "Lölimoos 1" als Schutzobjekt von überkommunaler Bedeutung ein und empfiehlt, die Anlagen "Lölimoos 2" und "Lölimoos 3" aus dem überkommunalen Inventar zu entlassen.

Der Erhalt des Reservoirs "Lölimoos 1" stellt somit ein öffentliches Interesse dar.

### **3.2. Öffentliches Interesse an der Wasserversorgung**

Die Zustandsbeurteilung der Reservoiranlage von 2009 hat ergeben, dass alle Reservoirkammern erhebliche Schäden aufweisen: unter anderem undichte Fugen mit Verkeimungsgefahr, Betonablösungen, Bewehrung mit ungenügender Überdeckung und korrodierte Leitungen. Ebenso ist die Erdbbensicherheit nicht gewährleistet. Die Reservoiranlage "Lölimoos" stellt zwei Drittel des notwendigen Speichervolumens für die Wasserversorgung der Stadt Schlieren und der "unteren Druckzone" der Gemeinde Unterengstringen zur Verfügung. Das mit Verfügung des AWEL Nr. GWV 2023-0236 vom 7. November 2023 genehmigte Generelle Wasserversorgungsprojekt 2022 zeigt auf, dass das Speichervolumen des Reservoirs aufgrund des Bevölkerungswachstums bis 2050 und des prognostizierten Bevölkerungswachstums von heute 3'750 m<sup>3</sup> auf 6'000 m<sup>3</sup> erhöht werden muss. Der schlechte bauliche Zustand und die zu kleine Dimensionierung gefährden somit die Versorgung mit Trink-, Brauch- sowie in hohem Masse Löschwasser und machen die Erneuerung der Reservoiranlage zwingend notwendig.

Aufgrund der Druckverhältnisse und den Abhängigkeiten der Wasserversorgung der Stadt Schlieren mit dem Reservoir Weid (Weidfussweg 1) der "unteren Druckzone" der Gemeinde Unterengstringen muss das erweiterte Speichervolumen des Reservoirs "Lölimoos" in der gleichen Höhenlage zu liegen kommen wie heute beziehungsweise wie das Reservoir Weid. Eine Höherlegung des Reservoirs in Schlieren zur Angleichung mit dem Drucksystem in Dietikon wurde im Rahmen der Wasserversorgungsstrategie Limmattal 2019 geprüft und aufgrund des geringen Gewinns an Versorgungssicherheit beziehungsweise aufgrund der Risiken beim Eingriff in das gut funktionierende System verworfen.

Die Sicherstellung einer ausreichenden Wasserversorgung des Einzugsgebiets stellt ein gewichtiges öffentliches Interesse dar. Die bestehenden Reservoirs im "Lölimoos" jedoch sind veraltet, kaum erneuerbar und deren Kapazität reicht für die wachsende Bevölkerung nicht aus.

### **3.3. Öffentliches Interesse am Waldschutz**

Das Grundstück des Reservoirensembles Lölimoos liegt im Wald des Schlieremer Bergs. Um den Erhalt des Reservoirs "Lölimoos 1" zu ermöglichen, ist geprüft worden, ob ein Teil der zu erneuern- den Anlage auf der Waldfläche neben dem bestehenden Reservoirensemble erstellt werden könnte. Die Wasserversorgung der Stadt Schlieren hat angesichts des erhöhten Platzbedarfs und zur grösstmöglichen Schonung des Denkmalschutzobjekts mit den umliegenden Grundeigentümern Gespräche über einen möglichen Zukauf an Grundstücksflächen geführt. Die Grundeigentümer lehnen einen Verkauf jedoch kategorisch ab. Eine Enteignung wird als unverhältnismässig erachtet.

Gemäss Waldgesetz sind Rodungen verboten, ausser der Gesuchsteller kann nachweisen, dass für die Rodung gewichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen (Art. 5 Abs. 2 Waldgesetz). Das ALN stuft die Rodung umliegender Waldparzellen als nicht bewilligungsfähig ein, weshalb eine Inanspruchnahme der benachbarten Grundstücke ausscheidet, selbst wenn eine Enteignung möglich wäre.

Zwar benötigt auch die Erneuerung des Reservoirensembles am gleichen Standort eine Rodungsbewilligung. Diese kann gemäss ALN hingegen erteilt werden, da das Waldgebiet im Bereich des bestehenden Reservoirensembles bereits durch dessen Bau und Betrieb beeinträchtigt ist. Es befinden sich hier keine forstlichen Bauten und Erschliessungen. Der Waldboden wird nur während der Bauphase negativ beeinflusst. Ein Neubau des Reservoirs am aktuellen Standort würde das Waldareal zwar erneut vorübergehend zweckentfremden, jedoch an einem Ort, der bereits beeinträchtigt ist. Ein Neubau an einem anderen Standort hingegen würde zusätzliches, bisher unberührtes Waldgebiet beeinträchtigen und durch Bauwerke stark belasten. Dies ist gemäss Waldgesetz grundsätzlich unzulässig und erfordert eine neue Standortgebundenheit, die aber am bestehenden Standort bereits gegeben ist.

Der grösstmögliche Schutz des Waldes und der weitgehende Verzicht auf Rodungen stellen gewichtiges, öffentliches Interesse dar.

### **3.4. Weitere öffentliche Interessen**

Das Reservoirensemble Lölimoos ist, zusammen mit dem Reservoir Weid in Unterengstringen, der Speicher dieses Grundwasserpumpwerks. Die bestehenden Reservoirs im Lölimoos können das zuverlässige Funktionieren der Wasserversorgung und der Löschwasserversorgung nicht mehr sicherstellen.

### **3.5. Ausgangslage und Prüfung der Projektvarianten**

Die Planungsbehörde ist gehalten, die verschiedenen vom Bauprojekt betroffenen öffentlichen Interessen in materiellen Einklang zu bringen. Im Zuge des Planungsverfahrens hat die Wasserversorgung der Stadt Schlieren drei Projektvarianten geprüft (tbf partner, Auslegeordnung und Interessenabwägung Reservoir Lölimoos vom 12. Juni 2024).

Variante 1 würde zum Grossteil östlich der bestehenden Reservoiranlage und ausserhalb des Grundstücks der Stadt Schlieren zu liegen kommen. Die Eigentümer des betroffenen Nachbargrundstücks teilten auf Anfrage der Wasserversorgung der Stadt Schlieren mit, dass sie ihr Land auf keinen Fall veräussern würden. Ein Enteignungsverfahren stuft das ARE als unverhältnismässig ein. Darüber hinaus ist eine Beanspruchung von Waldflächen notwendig, was das ALN gemäss Art. 5 Abs. 2 Waldgesetz als nicht bewilligungsfähig einstuft.

Variante 2 würde südlich der Reservoiranlage und ebenso zum Grossteil ausserhalb des Grundstücks der Wasserversorgung der Stadt Schlieren zu liegen kommen. Auch die Eigentümer dieses Nachbargrundstücks haben sich negativ zum Verkauf an die Stadt Schlieren geäussert. Gleichermaßen wäre auch hier eine Beanspruchung von Waldflächen notwendig gewesen, was das ALN als nicht bewilligungsfähig einstuft.

Variante 3 würde auf einem Grundstück der Stadt Schlieren, ausserhalb des Waldes zu liegen kommen (Wiese Altholzmatte). Hier besteht allerdings das Risiko von Oberflächenabfluss, was zur Verschüttung des Standorts führen kann und damit zur Beeinträchtigung der Zugänglichkeit sowie der Gefahr der Trinkwasserverschmutzung. Ebenso ist hier die Nutzung der bestehenden Quellen nur teilweise möglich. Die Lage ausserhalb des bestehenden Systems wird erhebliche Mehrkosten nach sich ziehen und geht einher mit einem Verlust an Fruchtfolgeflächen.

### **3.6. Abwägung der Interessen**

Die Abwägung der dargelegten Interessen ergibt, dass das Bauvorhaben grundsätzlich standortgebunden ist. Die Wasserversorgung der Stadt Schlieren hat mit ihren Projektvarianten nachvollziehbar aufgezeigt, dass sie für den Ersatzneubau über nicht genügend Platz auf ihrem Grundstück verfügt, ohne das Denkmalschutzobjekt zu beeinträchtigen. Sie hat sorgfältig und umfassend Varianten zur Schonung des Denkmalschutzobjekts und des Waldes geprüft.

Das Volumen des benötigten Neubaus bedingt, dass entweder das Reservoir "Lölimoos 1" zu weichen hat oder ein Standort ausserhalb der stadteigenen Parzelle und im Perimeter des Waldes zu wählen ist. Letzteres bedingt eine walddrechtliche Rodungsbewilligung nach Art. 5 Abs. 2 Waldgesetz, die nur erteilt wird, sofern für die Rodung gewichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen. Damit scheidet im Zuge der Interessenabwägung ein Landerwerb nicht nur wegen der fehlenden Zustimmung der Eigentümer aus. Ein Enteignungsverfahren wäre mit Blick auf den Zeithorizont und aufgrund mangelnder Bewilligungsfähigkeit der Rodung nicht verhältnismässig. Die Variante auf der stadteigenen Wiese "Altholzmatte" scheidet aus, da sie ausserhalb des bisherigen Systems erstellt werden muss, der Oberflächenabfluss, die Trinkwasserversorgung gefährden und den Verlust von Fruchtfolgeflächen nach sich zieht.

Bei der Einschätzung des Denkmalwertes ist massgebend, dass die KDK hervorhebt, dass es sich – beim "Lölimoos 1" – um ein "seltenes" Bauwerk handelt. Dessen Eigenwert ist hoch einzuschätzen. Aber es gibt im Kanton Zürich weitere, von Alter und Bedeutung her durchaus vergleichbare Objekte.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass ein Projekt, welches das Denkmalschutzobjekt schonen und dessen Erhalt sicherstellen kann, mit gewichtigen raumwirksamen Nachteilen verbunden ist, die dessen Erhalt nicht rechtfertigen. Dem Wald und seinen Schutzfunktionen kommen ebenso wie der Wasserversorgung hohes öffentliches Interesse zu.

Die Interessen des Denkmalschutzes vermögen im konkreten, vorliegenden Einzelfall die gewichtigen öffentlichen Interessen am Waldschutz, am Gewässer- und Hochwasserschutz sowie an der Wasserversorgung nicht zu überwiegen. Aus den genannten Gründen kann das Reservoirensemble auf Kat.-Nr. 8979, vor allem das kommunal inventarisierte "Lölimoos 1" in Schlieren aus dem Inventar der kulturhistorischen Bauten entlassen werden. Die Entlassung ist im Amtsblatt des Kantons Zürich sowie in der Limmattaler Zeitung zu veröffentlichen.

Vor dem Abbruch des gesamten Denkmalschutzobjektes/-ensembles sind der kantonalen Denkmalpflege genügend Zeit für eine fotografische Bestandsaufnahme einzuräumen.

#### **Der Stadtrat beschliesst:**

1. Das Reservoir "Lölimoos 1" auf Kat.-Nr. 8979 wird unter Vorbehalt von Dispositiv II aus dem Inventar der kulturhistorischen Bauten von kommunaler Bedeutung entlassen.
2. Für das Neubauvorhaben liegen eine rechtskräftige Baubewilligung sowie die Baufreigabe vor.
3. Die Inventarentlassung ist in den amtlichen Publikationsorganen zu veröffentlichen.
4. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, 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.
5. Mitteilung an
  - Baudirektion Kanton Zürich, Generalsekretariat Stab, Postfach, 8090 Zürich
  - Zürcher Planungsgruppe Limmattal, Ventus Projekte AG, Bertastrasse 35, 8003 Zürich
  - Stadt Schlieren, Werke, Versorgung und Anlagen, Bernstrasse 72, 8952 Schlieren
  - Ressortvorsteher Bau und Planung
  - Abteilungsleiter Bau und Planung
  - Abteilungsleiter Werke, Versorgung und Anlagen
  - Stadtschreiber a.i.
  - Ausschuss Bau und Planung
  - Abteilung Bau und Planung
  - Archiv

Status: zeitlich befristet nicht öffentlich (Abgleich mit Publikation des Kantons)

#### **Stadtrat Schlieren**

Markus Bärtschiger  
Stadtpräsident

Selina Kaufmann  
Stadtschreiberin-Stv.