



**Medienmitteilung des Zürcher Heimatschutzes vom 07. März 2019
Regensdorf, Affolternstrasse 27**

Ein Schutzvertrag darf keine verkappte Schutzentlassung sein

Der Gemeinderat von Regensdorf hat die Schutzwürdigkeit des Vielzweckbauernhauses an der Affolternstrasse 27 im Dorfkern von Regensdorf nicht grundsätzlich bestritten. Doch hat er mit dem vorgelegten „Schutzvertrag“ de facto eine spätere komplette Auskernung mit weitgehendem Abbruch der Originalsubstanz ermöglichen wollen. Das Haus prägt seit Jahrhunderten den Dorfkern von Regensdorf. Das Baurekursgericht hob nun diesen Pseudo-Schutzvertrag auf. Es verpflichtete die Gemeinde in seinem Entscheid vom 28. Februar 2019 zu weiteren Abklärungen und zu einer neuen Festlegung des Schutzzumfangs.

Die Gemeinde Regensdorf wollte in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag mit dem Eigentümer nur den Dachaufbau und die Fassade gegen das Dorf schützen und eine Auskernung des Hauses ermöglichen. Zudem gab sie im Schutzvertrag auch einen Freipass für alle möglichen Schutzabweichungen. Für den Heimatschutz sind das Hausinnere und das Hausäussere jedoch gleichermassen sehr wertvoll. Er betrachtete den von der Gemeinde festgelegten Schutzzumfang als verkappte Schutzentlassung des Gebäudes aus dem kommunalen Inventar und rekurrierte gegen derart umfangreiche Abbruchmöglichkeiten der Substanz dieses den Dorfkern prägenden Hauses.

Dach ohne Unterbau, Fassade ohne Gebäudekern

Vom Bauernhaus, das in konstruktiv wichtigen Teilen bis ins 16. Jahrhundert zurückreicht, wären nur noch das Dach ohne Unterbau und die Fassade zur Strasse hin stehen geblieben. Das für die Gemeinde vernachlässigbare Innere des Hauses wäre trotz der hohen Schutzwürdigkeit verschiedener Ausstattungselemente (wie Täfer, Kachelofen, Kamin) zugunsten einer Aushöhlung und Neukonstruktion preisgegeben worden.

Hochgradig schützenswerte Dachkonstruktion

Auch das imposante Dach wäre nach Auffassung des Heimatschutzes in seiner Denkmaleigenschaft zerstört worden, wenn die bauzeitliche Konstruktion des Unterbaus, welche die Last des Dachwerks aufnimmt, durch eine moderne Konstruktion ersetzt worden wäre. Die Besonderheit der sehr alten Konstruktionsweise dieses Ständerbohlenbaus macht die Liegenschaft zu einem hochgradigen Schutzobjekt. Sein Alter und seine Konstruktion weisen viele Parallelen zur abgebrochenen Fröschegrueb auf. Das Baurekursgericht bestätigte die ungenügende Abklärung der Gemeinde auch bezüglich der Dachkonstruktion.

Markante Lage im Dorfgefüge

Das Baurekursgericht anerkannte ebenfalls den Situationswert des Gebäudes und attestierte der Liegenschaft die seit mehreren Jahrhunderten bestehende markante Lage im Ortsgefüge und die Bedeutung des Dachstuhls. Weitere von der Gemeinde zugelassene Dachaufbauten würden das westliche und ebenfalls massgebliche Erscheinungsbild der Liegenschaft beeinträchtigen.

Schutz des Eigenwerts – keine Schutzmassnahmen à la Lokalpolitik

Das Baurekursgericht hat ebenfalls den Eigenwert des seit einiger Zeit leerstehenden Gebäudes bestätigt. Die Gemeinde wollte im Innern des Hauses grössere Räumlichkeiten ermöglichen. Das Baurekursgericht hat diesen Ansatz gründlich durchkreuzt: Würden innere Räumlichkeiten und Ausstattungselemente „von vornherein und im Sinne einer scheinbar allgemein geltenden Lokalpolitik von Schutzmassnahmen“ ausgeschlossen, gehe dies grundsätzlich am Sinn und Zweck des Schutzparagrafen (§ 203 Abs.1 lit. c) im Planungs- und Baugesetz vorbei.

Aufhebung des Schutzvertrags, umfassende Schutzabklärungen notwendig

Auch wenn noch kein konkretes Umbauprojekt vorliege, so das Baurekursgericht, „geht es nicht an, hinsichtlich der getroffenen Schutzanordnungen einen derart weiten Anwendungsspielraum zu belassen.“ Das Baurekursgericht stützte die Auffassung des Heimatschutzes vollumfänglich und hob den verwaltungsrechtlichen Schutzvertrag mit dem Eigentümer vom 18. Juni 2018 auf. Es auferlegte der Gemeinde umfassende weitere Schutzabklärungen für das Vielzweckbauernhaus selber, in die auch der Vorgarten, das benachbarte Ökonomiegebäude und das Waschhaus einbezogen werden sollten.

Auskunft:

Martin Killias, Präsident des Zürcher Heimatschutzes ZVH (Kanton Zürich)

Mail: martin.killias@unisg.ch

Mobile: 079 621 36 56