

Hauptbahnhof



ZÜRCHER HEIMATSCHUTZ ZVH

Neptunstrasse 20  
8032 Zürich

T 044 340 03 03  
[www.heimatschutz-zh.ch](http://www.heimatschutz-zh.ch)  
[info@heimatschutz-zh.ch](mailto:info@heimatschutz-zh.ch)

Postfinance 80-2755-2  
IBAN CH15 0900 0000 8000 2755 2

Medienmitteilung des Zürcher Heimatschutzes vom 12. November 2020

## Usserdorf, Maschwanden – Heimatschutz rettet prägenden Bauzeugen

**Der Zürcher Heimatschutz hat die Unterschutzstellung des Doppelwohnhauses mit angebautem Ökonomieteil an der Aussendorfstrasse 46 in Maschwanden durchgesetzt. Das Baurekursgericht entschied damit gegen die Baubewilligung für einen Ersatzneubau und gegen die Auffassung der Gemeinde und der Eigentümerschaft. Die Unterschutzstellung sei verhältnismässig und notwendig. Das Vielzweckgebäude dokumentiere den Epochenübergang von Biedermeier zum Spätklassizismus besonders aussagekräftig und qualitativ.**

Das Baurekursgericht bejahte sowohl hinsichtlich des Situationswerts wie auch des Eigenwerts die hohe Schutzwürdigkeit des Gebäudes aus der Mitte des 19. Jahrhunderts.

### Eindrücklich prominentes Vielzweckbauernhaus

*„Durch die prominente Lage in grosser Nähe der Strasse, erfasst und betont sie deren Verlauf eindrücklich.“* Auch die prominente Giebelfassade beeinflusse den Strassenraum massgeblich. Mit der bauzeitlichen Fassadengliederung sei ein für den Denkmalwert sehr wesentliches Element überliefert. Obwohl schon länger unbewohnt, sei das Gebäude nach wie vor intakt. Im Innern überzeugen die beiden Stuben und die zwei Kachelöfen (einer bauzeitlich), das schöne Täfer mit Uhrenkästchen und die zwar abgenutzten, aber dennoch intakten Fussböden. Bei der benachbarten freistehenden Scheune ebenfalls aus der Mitte des 19. Jahrhunderts dagegen stellte das Baurekursgericht fest, dass deren Bausubstanz zu einem grossen Teil nicht mehr original und nicht mehr in gutem Zustand sei. Daher sei nur die Gebäudesituation (und nicht das Gebäude selber) mit planungsrechtlichen Vorschriften zu erhalten.

### Bauzeugschaft hat Vorrang vor Verdichtung

Dem Argument der Gemeinde, dass die mit dem Ersatzneubauprojekt ermöglichte Verdichtung auf dem rund 3800 m<sup>2</sup> grossen Grundstück im öffentliche Interesse liege, hielt das Baurekursgericht entgegen: *Es sei „nicht angezeigt, gerade dort zu verdichten, wo sich hochrangige und einzigartige Schutzobjekte befinden.“* Eine bauliche Verdichtung könne problemlos an einem anderen Ort der Gemeinde realisiert werden. Zudem *„können im nicht überbauten Bereich der Parzelle auch bei einer Unterschutzstellung Mehrfamilienhäuser erstellt werden.“*

### Zeugenschutz! Planungsrechtlicher Schutz ist ungenügend

Auch wies das Baurekursgericht darauf hin, dass mit planungsrechtlichen Massnahmen das Ortsbild nur unzureichend geschützt werden könne. Ersatzbauten könnten den Verlust an Originalsubstanz an den das Ortsbild prägenden Lagen nicht ausgleichen. *„Derlei für die prägende Wirkung auf das Ortsbild relevante Geschichtlichkeit kann kein Ersatzbau vermitteln.“*

## **Epischer Streit um die Schutzgutachten – entschieden**

Der Rekurs des Zürcher Heimatschutzes gegen die Inventarentlassung erwies sich als spannender Fall über Qualitätsanforderungen an ein Gutachten wie auch über die Grenzen, wie frei ein Gemeinderat ein substantielles Gutachten (um-)interpretieren darf.

Im Frühjahr 2017 hatte die Gemeinde Maschwanden das Vielzweckbauernhaus wie die benachbarte alleinstehende Scheune zugunsten eines Ersatzprojekts aus dem kommunalen Schutzinventar entlassen. Dem Entscheid lag ein Kurzgutachten von anderthalb Seiten zugrunde. Dieses Kurzgutachten hat das Verwaltungsgericht mit Urteil vom 20.9.2018 als lückenhaft zurückgewiesen. Die Gemeinde wurde zur Einholung einer neuen Expertise angewiesen. Sie ist dieser Verpflichtung auch nachgekommen, bestellte und erhielt im Mai 2019 zwei Gutachten sowie einen kurzen Nachtrag mit dem Befund, dass es sich um aussergewöhnliche und schutzwürdige Bauzeugen handle. Dennoch entliess die Gemeinde das Vielzweckgebäude wie auch die alleinstehende Scheune aufgrund eines neuen Ersatzneubauprojekts mit insgesamt 21 Wohnungen im Oktober 2019 ein zweites Mal aus dem Schutzinventar. Dagegen wehrte sich der Heimatschutz auch diesmal. Um die Interpretation der Gemeinde zu stützen, holte die Eigentümerschaft des Ensembles zwei weitere Gutachten ein. Das Baurekursgericht gab den beiden von der Gemeinde selbst eingeholten Gutachten eine sehr gute Note: „Ein vollständiges, nachvollziehbares und schlüssiges von den Behörden eingeholtes Gutachten geniesst einen erhöhten Beweiswert.“  
Schlussfolgerung: Das Gericht dürfe von einem solchen Gutachten nicht ohne triftige Gründe abweichen. Der festzulegende Schutzzumfang habe das Gutachten angemessen zu berücksichtigen.

## **Fazit einer dreijährigen Geschichte**

Der Zürcher Heimatschutz hat der Gegenpartei bereits im Sommer 2017 angeboten, die Inventarentlassung der alleinstehenden Scheune zu akzeptieren, wenn im Gegenzug das Vielzweckbauernhaus Aussendorfstrasse 46 erhalten bleibe. Nach dreijähriger Verfahrensdauer gelangt nun genau das damals Vorgeschlagene zur Realisierung, sofern der Fall nicht weitergezogen wird.

Pressefotos ZVH zur freien Verfügung:

Vielzweckbauernhaus mit Oekonomiegebäude von der Aussendorfstrasse aus

## **Auskunft:**

Martin Killias, Präsident Zürcher Heimatschutz  
martin.killias@unisg.ch; 079 621 36 56

