



# EIN QUARTIER – VIELE MEINUNGEN

**SIEDLUNG:** *Das Sänggenquartier könnte zum Präjudiz für die Schweiz werden: Für einmal will nicht der Kanton die Unterschutzstellung der Siedlung, sondern die Eigentümer. Aber nicht alle. Noch bis diesen Freitag läuft die Vernehmlassung.*

Die Unterschutzstellung des Sänggenquartiers in Pfaffhausen hat eine intensive Phase hinter sich: Die Zürcher Baudirektion schickte eine neue Verordnung in die Vernehmlassung. Noch bis diesen Freitag können sich die Betroffenen zum Entwurf äussern, darunter die 52 Hauseigentümer sowie der Fälländer Gemeinderat.

Sicher ist jetzt schon: Zwischen den Befürwortern und den Gegnern tut sich erneut eine grosse Kluft auf (wir berichteten). Für die einen reichen wie bisher die privatrechtlichen Abmachungen aus – sogenannte Servitute –, um die Siedlung vor entstellenden Veränderungen zu schützen. Für andere braucht es einen verbindlicheren Schutz.

## WERT IST GEGEBEN

Im Grundsatz bestreitet niemand die Besonderheit des Quartiers. Die von den Architekten Philipp Bridel und Hugo Spirig in den 1960er- und 1970er-Jahren in Etappen erbaute Siedlung besteht aus ein- bis zweigeschossigen Flachdach-Häusern in einheitlichem und doch vielfältigem Stil, verstreut über eine Parklandschaft. Sie gilt als beispielhafte Antwort der Nachkriegszeit auf die fortschreitende Zersiedelung.



Zwar etwas überwachsen, aber dennoch schützenswert: die Sängglensiedlung. Bild: Nathalie Guinand

Den Gegnern der Unterschutzstellung reicht aber ein formeller Erhalt der Siedlung. Die neue Verordnung, die jetzt aufliegt und sich an der damaligen Empfehlung der Denkmalpflegekommission orientiert, fordert aber den Substanzerhalt. Materialien dürfen also nicht gleichwertig ersetzt werden, sondern müssen von genau gleichem Bestand sein. Was Renovationen für die Besitzer teuer machen könnte. Für die Gegner kommt die Unterschutzstellung deshalb einer Teilenteignung gleich.

Einer, der sich deshalb entschieden gegen die Unterschutzstellung stellt, ist Beat M. (Name der Redaktion bekannt). Als Vermieter eines Hauses im Quartier ist er

vom Entscheid vorwiegend finanziell betroffen: «Ein Haus unter

Denkmalschutz ist wie ein Auto, das man nur von x nach y fahren darf», beschreibt er die befürchtete Einschränkung. «Diskutiert werden muss dann über jede Gartenplatte, jedes Erdbeerbeet.» Und die Vorschriften betreffen nicht nur den Aussenbereich. «Auch innen, wo es niemand sieht, sind den Eigentümern die Hände gebunden, als handle es sich um ein Schloss aus dem 18. Jahrhundert.» Er wundert sich zudem, warum sich die kantonale Denkmalpflege diese Mehrarbeit überhaupt verschaffen will. «Jede einzelne Renovation wird ein kostenpflichtiges Gesuch benötigen, jede bereits ge-



tätigte Renovation kann unter die Rückbauverpflichtung fallen, wenn die sogenannte Bestandesgarantie nicht vollumfänglich greift.»

#### NICHT IN DER ALTSTADT

Als Bewohner eines Sängglen-Hauses geht die Angelegenheit Volker Leichsering direkt an: Er stört sich daran, dass eine kleine Minderheit eine Unterschutzstellung gegenüber einer Mehrheit «durchzwängen» will. Auch für ihn kommt eine Unterschutzstellung einem Wertverlust gleich. «Ich habe mit verschiedenen Maklern geredet, und es ist unbestritten: Würde es sich um ein historisches Haus in der Altstadt von Zürich handeln, wäre der Denkmalschutz ein Wertgewinn.» Die Sache läge aber anders bei einem Haus in der Peripherie, welches für Normalbürger aussehe wie jedes andere Haus. «Wer sich hier ein Haus kauft, will in den laufenden Jahren möglichst geringe Kosten haben. Es wird aber unverkäuflich, wenn man wegen einer Schutzverordnung auf ewig zum Werterhalt mit Originalmaterialien gezwungen ist.» Überdies sei sein eigenes Haus, das er 1998 gekauft hat, im Innenbau so verrottet gewesen, dass er es komplett sanieren musste. «Mein Haus erfüllt innen die jetzt vorgesehenen Kriterien der Denkmalpflege schon längst nicht mehr.»

Weiter kritisiert Leichsering das Zustandekommen des Berichts der Denkmalpflegekommission. «Niemand von der Gegnerschaft wurde angehört. Konsultiert wurden bei der damaligen Begehung auf dem Areal nur Befürworter aus der Siedlung.»

Brisant: Zwei davon sind die Eigentümer Pierre-André Schärer und Christine Enzmann. Schärer hat im Gemeinderat das Hochbau-

ressort unter sich, Enzmann arbeitet im Hochbaudepartement der Stadt Zürich. «Da stellt sich die Frage nach der behördlichen Unbefangenheit», sagt Leichsering.

#### VORWURF «HÜSLIBÜNZLITUM»

Den Vorwurf der Befangenheit weist Pierre-André Schärer zurück. «Ich bin erst seit 2014 Hochbauvorstand und seither in Sachen Sängglenquartier im Gemeinderat immer in den Ausstand getreten.» Richtig sei, dass er beim Gang durch das Areal zugegen gewesen sei. «Aber», fragt er, «sollten die Gegner der Unterschutzstellung bei einem Augenschein der Denkmalpflege zeigen, wie hässlich die Architektur ist? Absurd.»

Schärer bestreitet überdies, dass die Häuser durch den Schutz weniger wert sein könnten. Seit 2010 hätten die Sängglen-Häuser zu Rekordpreisen die Hand gewechselt, und es bestehe eine Warteliste für den Kauf. Schärer: «Eine Schutzverordnung garantiert den Erhalt dieser Häuser besser als die privaten Servitute.» Viele hielten sich nämlich nicht an diese, beispielsweise sichtbar an den stark überwachsenen Gärten. «Dabei sind gerade die offenen Gärten ein

*Fortsetzung von Seite 13*

Merkmal dieser Siedlung, die als grosszügige Parklandschaft angelegt ist.» Nebst der Einheitlichkeit der Materialien, Farben und Proportionen sei sie ein wichtiger Teil der hohen architektonischen Qualität. «Besucher sind vom Quartier immer begeistert.»

### «Typisches Hüslibünzlitum mit Gartenhag.»

**Pierre-André Schärer**, Befürworter

Wegen Servituts-Verletzungen ging Schärer mit Nachbarn auch schon vor Gericht. «Dies ist unangenehm, aber leider der einzige zielführende Weg und ein Grund mehr, warum es einen verbindlichen, öffentlich-rechtlichen Schutz braucht», meint er. «Dann müssen Nachbarn nicht mehr gegeneinander prozessieren.» Für Schärer sind die Gegner dem Zeitgeist des übersteigerten Individualismus erlegen. Oder anders gesagt: «Des Hüslibünzlitums mit Gartenhag und hohen Hecken.» Dies sei aber das Gegenteil dessen,



was die Architekten damals beabsichtigt hätten und wozu man sich beim Erwerb verpflichtet habe. Letztlich betrifft Schärer's Hauptmotiv noch etwas ganz Aktuelles: «Die Gegner realisieren noch immer nicht, dass aufgrund der Energiestrategie 2050 auch Sängglenhäuser energetisch eingestuft werden – analog zu Autos – und somit ohne Denkmalschutz hohe Abgaben und Isolationskosten auf sie zukommen werden.»

#### FALSCHER UNTERSTELLUNGEN

Auch Befürworterin Christine Enzmann weist den Vorwurf der Befangenheit von sich: «Die handelnde Denkmalpflegekommission ist eine kantonale Behörde. Ich arbeite beim Amt für Städtebau der Stadt Zürich und habe absolut nichts mit der kantonalen Behörde zu tun.» Die Unterstellungen dienten einzig der Stimmungsmache und zielten unnötig auf Personen statt auf die Sache.

Wie für Schärer reichen auch für sie die privaten Servitute nicht aus: «Bei Verstössen müssen einzelne Eigentümer ein mühsames und teureres privatrechtliches Vorgehen vor Zivilgericht durchführen.»

Laut Enzmann ist die Gemeinde Fällanden beim ersten Gutachten 2003 tatenlos geblieben. Aufgrund erneuter Verstösse sei die Denkmalpflegekommission wieder aufmerksam auf den Fall geworden. «Das zweite Gutachten 2012 hat der Siedlung nun eine klar überregionale Bedeutung zugemessen. Deshalb gehört sie jetzt unter Schutz.»

#### EINFLUSS AUF DIE STEUERN

Daniel Lienhard wohnt zwar nicht im besagten Quartier, aber als langjähriges Mitglied der Fällander Rechnungsprüfungskommission und als diplomierter Treu-

handexperte hat er noch einen ganz anderen Blick auf die Sache. Er befürchtet, dass die Unterschutzstellung einer ganzen Siedlung negative finanzpolitische Folgen für die Gemeinde haben könnte. Beispielsweise durch Einbussen bei den Steuern. «Bei einer Unterschutzstellung werden die betreffenden Eigentümer eine Reduktion des Steuerwertes ihrer Liegenschaften verlangen, was zur Folge hat, dass sich der Eigenmiet- und Vermögenssteuerwert und somit das steuerbare Einkommen und Vermögen ebenfalls vermindert.» Ferner würden sich in den Augen des Finanzexperten künftig die Unterhaltskosten verteuern, was sich ebenfalls negativ auf die Steuereinnahmen der Gemeinde auswirken werde.

Den Kopf schüttelt er deshalb besonders über die Gemeinde, die sich bisher aus dem Verfahren rausgehalten hat. «Unter dem Vor-

#### «Der Schutz wirkt sich negativ auf die Steuern aus.»

Daniel Lienhard, Gegner

wand der Neutralität», wie Lienhard sagt, «dabei passt das Verhalten zur bisherigen bequemen Politik der Gemeinde in dieser Sache.» Dies, obwohl die Schulgemeinde mit einem Kindergartengebäude selbst wertmindernd betroffen ist und dessen geplanter Verkauf dadurch signifikant erschwert wird. Lienhard korrespondierte in dieser Sache bereits mit der Gemeinde, doch bislang hat er nach eigener Angabe noch keine befriedigende Antwort erhalten.

Aus der politischen Gemeinde heisst es auf Anfrage, dass man sich zum Entwurf der kantonalen Schutzverordnung nicht geäussert habe. Es handle sich beim Säng-

glenquartier um ein Objekt von überkommener Bedeutung, so die Begründung.

#### «Wir äussern uns nicht zum Entwurf der Schutzverordnung.»

Politische Gemeinde Fällanden

Zu den Befürchtungen, dass sich die Unterschutzstellung negativ auf den Finanzhaushalt auswirken könnte, vermag sich die Gemeinde zurzeit nicht zu äussern. Im ganzen Kanton seien keine solchen Fälle bekannt, heisst es weiter.

#### FALL FÜR DIE GERICHTE

Die Baudirektion wird nach allen Eingaben über die Bücher gehen und bis Herbst eine definitive Verordnung verfassen. Es ist zu erwarten, dass gegen diese Rekurse eingehen werden. So bleibt der ungewöhnliche Fall, bei dem für einmal Hausbesitzer auf die Unterschutzstellung ihres Eigentums pochen, vermutlich weiterhin ein Fall für die Gerichte, der durch alle Instanzen geht und voraussichtlich über mehrere Jahre dauert.

Manuela Moser



## ZURZEIT UNTER VORSORGLICHEM SCHUTZ

Die unabhängige kantonale Denkmalpflegekommission stellte 2012 eine Empfehlung aus, die gesamte Wohnsiedlung Sängglen/Pfaffenstein mit ihren 52 Einfamilienhäusern unter Schutz zu stellen. Baudirektor Markus Kägi (SVP) verzichtete Anfang 2016 jedoch darauf und begründete seinen Schritt mit den privaten Servituten zwischen den Hauseigentümern.

Eine Minderheit – etwa zwölf Grundeigentümer – ergriffen daraufhin zusammen mit dem Zürcher Heimatschutz einen Rekurs. Ein ungewöhnlicher Schritt, ist es doch meist umgekehrt: Der Kanton will den Schutz und die Bewohner nicht. Und doch beka-

men die Anwohner recht. Zumindest formal: Die Baudirektion musste daraufhin nochmals über die Bücher.

Ein aufwendiges Verfahren mit vielen Einzelinteressen, welches in Sachen Schutzwürdigkeit von ganzen Wohnsiedlungen gar zum Präjudiz werden könnte, ging in die nächste Runde.

Zurzeit steht das Quartier unter sogenannt vorsorglichem Schutz: Keine noch so kleine Reparatur darf ohne Zustimmung der Baudirektion unternommen werden. Dies könnte ein kleiner Vorgesmack auf eine mögliche Zeit in der Zukunft sein, in der das Quartier unter einer Schutzverordnung steht. *(moa)*