



Gemeinde Maschwanden

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

vom 28. April 2020

---

57 Bauten, Bauprojekte, Baugesuche

B2.02.2 Einzelne Objekte (inkl. Vorentscheide, Einsprachen, Rekurse)  
Unterschutzstellung Wohnhaus Dorfstrasse 31, Kat.-Nr. 99, Vers.-Nr.  
140, Eigentümer Bruno Dietrich

---

### **Ausgangslage:**

Der Grundeigentümer Bruno Dietrich, wohnhaft Dorfstrasse 23 in Maschwanden, beabsichtigt mit Baugesuch vom 19. Februar 2019 das Reiheneinfamilienhaus Vers.-Nr. 140 an der Dorfstrasse 31 zu sanieren. Das Wohnhaus befindet sich als Objekt Nr. VIII/136 im Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung vom Dezember 1982.

Eine Abklärung der Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Schutzobjekt wurde am 28. März 2019 durch den Architekten Reto Locher, Obfelden, erstellt. Dieses kam zum Schluss, dass unter Auflagen - Erhaltung der ungestörten Dachfläche und Reduktion der Anzahl Dachflächenfenster - die Schutzziele gemäss ISOS, KOB und dem kommunalen Inventar durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.

Dem Grundeigentümer wurde unter Mitwirkung von zwei Vertretern des Zürcher Heimatschutzes am 11. September 2019 per E-Mail einen Entwurf eines Unterschutzstellungsvertrags zugestellt. Der vom Grundeigentümer beigezogene Jurist verlangte in der Folge kleinere Anpassungen, sodass Bruno Dietrich am 12. Dezember 2019 der angepasste Schutzvertrag wiederum per Mail übermittelt wurde.

Diese Version wurde vom Grundeigentümer mündlich akzeptiert, wozu er anschliessend am 13. Februar 2020 dem Zürcher Heimatschutz zur Stellungnahme zugestellt wurde. Auf mehrmalige Nachfrage hin erklärte Beat Schwengeler als Mitglied des Zürcher Heimatschutzes den Vertrag sinngemäss als genügend. Der Grundeigentümer hat den Unterschutzstellungsvertrag am 21. April 2020 unterzeichnet.

Das Inventarobjekt VIII/136 soll mit folgendem Unterschutzstellungsvertrag zum Schutzobjekt erhoben werden:

«Verwaltungsrechtlicher Vertrag  
zwischen

politischer Gemeinde Maschwanden, Dorfstrasse 54, 8933 Maschwanden



Gemeinde Maschwanden

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

vom 28. April 2020

und

Bauherr Bruno Dietrich, Dorfstrasse 23, 8933 Maschwanden

betreffend

Unterschutzstellung Wohnhaus Vers.-Nr. 140 auf Grundstück Nr. 99 an der Dorfstrasse 31 in 8933 Maschwanden  
(Denkmalschutz von kommunaler Bedeutung)

A Ausgangslage / Anlass / Schutzabklärung

1. Ausgangslage

Im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte der Gemeinde Maschwanden ist das Gebäude Vers.-Nr. 140 unter der Inventarnummer VIII / 136 aufgeführt. Es ist als «Bauernhaus, ehem.» beschrieben. Schutzziel gemäss kommunalem Inventar ist die Erhaltung als Einzel-objekt mit bestehender oder verwandter Nutzung.

2. Anlass

Aufgrund eines Baugesuches betreffend «Umbau des Reihen-hausteils und Ausbau des Dachgeschosses, Erweiterung des bestehenden Anbaus, Änderung der Geschossdeckenhöhen sowie Einbau Dachflächenfenster», wobei die tragenden Gebäudeteile integral erhalten werden, wurde auf die Erarbeitung eines Gutachtens zur Abklärung der Schutzwürdigkeit verzichtet.

B Unterschutzstellung

3. Schutzobjekt

Das Wohnhaus an der Dorfstrasse 31 in 8933 Maschwanden, Vers.-Nr. 140 auf dem Grundstück Nr. 99 ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Es darf nicht abgebrochen werden. Ausgangszustand bildet das Baugesuch vom Februar 2019, welches vom Gemeinderat am 28. April 2020 bewilligt wurde.

Unterhaltsarbeiten und sonstige bauliche Massnahmen am förmlich geschützten Gebäude, an geschützten Gebäudeteilen sowie an der Umgebung, welche deren Zeugenswert beeinträchtigen könnten, dürfen nur in Absprache und mit Zustimmung der Gemeinde ausgeführt werden.

In diesem Sinne wird das Gebäude Vers.-Nr. 140 auf dem Grundstück Nr. 99 gemäss § 205 PBG wie folgt unter Schutz gestellt:



Gemeinde Maschwanden

## **Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates**

vom 28. April 2020

### **Fassaden:**

Die tragenden Gebäudeteile sind zu erhalten.

### **Dachflächen und Dachüberstände:**

Die hölzerne Dachkonstruktion (Dachbalken) muss erhalten resp. wieder verbaut werden, sofern es der Zustand der einzelnen Hölzer erlaubt.

### **Gebäudeinneres:**

Die konstruktiven Teile (Bohlenwände etc.) müssen erhalten bleiben.

### **Umgang mit der geschützten Substanz:**

Die jeweilige Eigentümerschaft hat sicherzustellen, dass die im Zusammenhang mit diesem Schutzobjekt beschäftigten Personen von der Unterschutzstellung Kenntnis erhalten und die entsprechenden Bedingungen einhalten.

### **C Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung**

#### **4. Eintrag im Grundbuch**

Nach Rechtskraft der Genehmigung des Schutzvertrages durch den Gemeinderat wird eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung mit folgendem Wortlaut zu Lasten des Grundstückes Nr. 99 im Grundbuch eingetragen:

«Die Liegenschaft Nr. 99 mit dem Gebäude Vers.-Nr. 140 in 8933 Maschwanden ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 lit. c PBG und wird gemäss § 205 PBG unter Schutz gestellt. Das Gebäude darf nicht abgebrochen werden. Der jeweilige Grundeigentümer darf an dieser Liegenschaft ohne vorgängige Zustimmung der Gemeinde Maschwanden keine baulichen Änderungen vornehmen und keine Unterhaltsarbeiten ausführen, welche die äussere und innere Wirkung des Gebäudes berühren oder deren Zeugenwert beeinträchtigen könnten.

Im Vertrag vom 28. April 2020 zwischen der Eigentümerschaft und der Gemeinde Maschwanden sind der detailliert aufgeführte Schutzzumfang sowie die Bestimmungen zu Unterhalt und Betrieb festgehalten.»

### **D Bestimmungen zu Unterhalt und Betrieb**

#### **5. Einhaltung von baurechtlichen und denkmalpflegerischen Bestimmungen**

Dieser Vertrag entbindet nicht von der Pflicht, die baurechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird festgestellt, dass die ordnungsgemässe Ausführung der Bau- und Renovationsarbeiten mit dem kunst- und kulturhistorischen Charakter des Schutzobjektes zu vereinbaren ist. Details bezüglich Umgang mit den geschützten Teilen nach Massgabe ihres Zustands sind mit dem von der Gemeinde Maschwanden benannten Sachverständigen zu besprechen. Die Ausführung ist von der Baubewilligungsbehörde genehmigen zu lassen.



Gemeinde Maschwanden

## **Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates**

vom 28. April 2020

### 6. Unterhalt

Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile sind im Original zu erhalten und dürfen weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten in ihrem kunst- und kulturhistorischen Zeugenwert beeinträchtigt werden. Alle Änderungen, Instandstellungs- und Umbauarbeiten an den geschützten Bauteilen sind in Absprache und mit Zustimmung der Gemeinde Maschwanden auszuführen.

### 7. Sorgfaltspflicht

Während der ganzen Dauer von Instandstellungs- und Umbauarbeiten sind die geschützten Teile durch geeignete Massnahmen wirksam zu sichern und vor Beschädigungen zu schützen.

### 8. Respekt

Die Eigentümerschaft hat sicherzustellen, dass die mit dem Objekt beschäftigten Personen und Unternehmen von den zu schützenden Bauteilen gemäss diesem Vertrag Kenntnis nehmen und diese auch respektieren.

### 9. Ersatz geschützter Substanz

Wo ein Ersatz von geschützten Teilen, namentlich von Verschleisschichten an Böden und Wänden unumgänglich ist, sind wiederum so weitgehend wie möglich und sinnvoll die dem Schutzobjekt adäquaten Materialien und Konstruktionen zu verwenden. Die Gemeinde Maschwanden ist zu entsprechenden Entscheiden beizuziehen.

### E Weitere Bestimmungen

#### 10. Verzichtserklärungen

Es wird davon Vormerk genommen, dass die Eigentümerschaft gestützt auf diesen Vertrag keine weiteren Entschädigungen und Subventionen beansprucht und auf das Heimschlagrecht verzichtet.

#### 11. Übertragung von Rechten und Pflichten

Die Eigentümerschaft ist verpflichtet, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger zu übertragen, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.

#### 12. Kosten für Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen

Es besteht kein Anspruch auf eine Kostenbeteiligung der Gemeinde Maschwanden an den Unterhalts- und Sanierungsmassnahmen.

#### 13. Kosten für die Schutzabklärung und Aufstellung des Vertrags

Die Kosten für die Abklärung von Schutzwürdigkeit und Schutzzumfang sowie für die Aufstellung des vorliegenden Vertrags werden von der Gemeinde übernommen.

#### 14. Gebühren des Grundbuchamts

Die Kosten des Grundbuchamts werden von beiden Parteien je zur Hälfte übernommen.

#### 15. Ausfertigung des Vertrages

Dieser Vertrag ist in 5 Exemplaren ausgefertigt.

- 2 Exemplare sind für die Gemeinde Maschwanden bestimmt.



Gemeinde Maschwanden

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

vom 28. April 2020

- 
- 2 Exemplare sind für den Eigentümer Bruno Dietrich bestimmt.
  - 1 Exemplar ist für das Notariat und Grundbuchamt Affoltern am Albis, Bahnhofplatz 9, 8910 Affoltern am Albis, bestimmt, mit der Einladung, den Vollzug der gemäss Ziffer 4 dieses verwaltungsrechtlichen Vertrages verlangten öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung zu bestätigen.»

### **Erwägungen:**

Diesem Unterschutzstellungsvertrag kann vorbehaltlos zugestimmt werden.

### Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Unterschutzstellungsvertrag zwischen Bruno Dietrich, Dorfstrasse 23 und der Gemeinde Maschwanden betr. Unterschutzstellung Wohnhaus Vers.-Nr. 140, Dorfstrasse 31, Kat.-Nr. 99 wird genehmigt und unterzeichnet.
2. Der Entscheid ist wie folgt zu publizieren:

Der Gemeinderat hat am 28. April 2020 beschlossen:

Der verwaltungsrechtliche Vertrag, mit dem das Gebäude Vers.-Nr. 140 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 99 an der Dorfstrasse 31 in 8933 Maschwanden unter Schutz gestellt wird, wird gestützt auf die §§ 203 Abs. 1 lit. c und 205 lit. d PBG genehmigt.

Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Publikation 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 Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

3. Das Grundbuchamt wird angewiesen, die Unterschutzstellung als öffentlich-rechtlich Eigentumsbeschränkung im Grundregister anzumerken. Die Zustellung des rechtskräftigen Beschlusses des Gemeinderates Maschwanden gilt als Grundregisteranmeldung.



Gemeinde Maschwanden

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

vom 28. April 2020

### 4. Mitteilung an:

- Bruno Dietrich, Dorfstrasse 23, 8933 Maschwanden (R)
- Notariat und Grundbuchamt, Bahnhofplatz 9, 8910 Affoltern am Albis (Beschluss mit Rechtskraft und mit Beilage eines Unterschutzstellungsvertrags)
- Wälter Willa, Ingenieure für Geomatik Planung Werke gpw, Obstgartenstr. 12, 8910 Affoltern a. A.
- Zürcher Heimatschutz ZVH, Neptunstrasse 20, 8032 Zürich (R)
- Akten

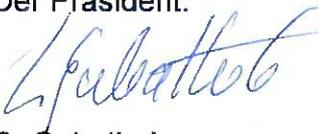
Versand am: 30. APR. 2020

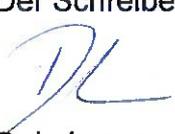


Im Namen des  
**GEMEINDERATES MASCHWANDEN**

Der Präsident:

Der Schreiber:

  
C. Gabathuler

  
D. Lehmann