

# WOLFER & FREY

RECHTSANWÄLTE

DR. FRITZ FREY  
DR. KONRAD WILLI<sup>1</sup>  
LIC. LUKAS WOLFER<sup>1</sup>  
DR. MARKUS LANTER

Gemeindeverwaltung Maschwanden  
Herr Daniel Lehmann  
Dorfstrasse 54  
8933 Maschwanden

TEL. Kanzlei 044 211 87 83  
TEL. FF 044 211 87 84  
TEL. KW 044 212 39 10  
TEL. LW 044 211 87 81  
TEL. ML 044 211 87 85

zuhanden des Gemeinderates

FAX 044 211 20 79  
E-MAIL [kanzlei@wolfer-frey.ch](mailto:kanzlei@wolfer-frey.ch)  
WEBSITE [www.wolfer-frey.ch](http://www.wolfer-frey.ch)

MITGLIEDER  
DES SCHWEIZERISCHEN  
ANWALTSVERBANDES

EINGETRAGEN IM ANWALTSREGISTER  
<sup>1</sup> FACHANWÄLTE SAV BAU- UND IMMOBILIENRECHT

8021 ZÜRICH, 12. Juli 2019 FF/ML/at  
NÜSCHELERSTRASSE 35, POSTFACH

## Maschwanden, Stallscheune und Vielzweckhaus, Ausserdorfstrasse 44/46 Schutzabklärung – Anhörung

Sehr geehrter Herr Lehmann

In obgenannter Angelegenheit beziehe ich mich auf Ihre E-Mails vom 23. und 28. Mai 2019 und bedanke mich im Namen meiner Klientschaft für die Gewährung des rechtlichen Gehörs und die Möglichkeit, zum vorliegenden Gutachten der Firma IBID vom 21. Mai 2019 Stellung zu nehmen. Innert der angesetzten Frist äussere ich mich dazu wie folgt:

1. Das IBID-Gutachten, das die Schutzwürdigkeit der beiden Objekte bejaht, ist aus fachtechnischer Sicht in mehrfacher Hinsicht *nicht nachvollziehbar* und teilweise in sich *widersprüchlich*. Zur Begründung sei insbesondere auf die beiden beiliegenden Stellungnahmen von Heinz Pantli, BISS-Society AG, vom 4. bzw. 5. Juli 2019 verwiesen. Darin wird *schlüssig* und *begründet* dargelegt, weshalb sich einzelne Tatsachenfeststellungen und Würdigungen im IBID-Gutachten nicht halten lassen.

2. Es ist weder zulässig noch zweckmässig, ein (sekundäres) *Vielzweckbauernhaus* unter Schutz stellen zu wollen, von dem sich jedoch anerkanntermassen nur der *Wohnteil* erhalten lässt. Sodann kann bei beiden Objekten keine Rede davon sein, sie seien "intakt erhalten", wie das IBID-Gutachten behauptet. Das Gutachten übergeht dabei nicht nur den heute anzutreffenden schlechten baulichen Zustand, sondern auch wesentliche bauliche Überformungen, die den Schutzwert der Objekte massiv beeinträchtigen.
3. Auch zum angeblich hohen *Situationswert* der Gebäude, die zusammen mit dem Nachbargebäude Ausserdorfstrasse 42 eine "bäuerliche Gruppe" bilden sollen, kann auf die Stellungnahme von Heinz Pantli vom 5. Juli 2019 verwiesen werden. Diesbezüglich ist zudem auch zu beachten, dass sich die "bäuerliche Gruppe" nach einem Abbruch des Ökonomieteils des Vielzweckhauses Ausserdorfstrasse 46 entscheidend anders darstellen würde. Dies würde sich entsprechend auf die angeblich prägende Wirkung der Gebäude auswirken, die im Übrigen vom Gemeinderat nicht weniger gut beurteilt werden kann als von den Gutachtern.
4. Im Zusammenhang mit der angeblich prägenden Wirkung der Gebäude gilt es zudem zu beachten, dass die *gesamte* Parzelle Kat.-Nr. 584 der *Bauzone* zugewiesen ist. Der südliche Teil des Grundstücks kann also unbestrittenermassen überbaut werden (Art. 4 BZO), womit die fraglichen Bauten nur *noch* eingeschränkter "von weitem sichtbar" sein werden. Auch diesen Aspekt lässt das IBID-Gutachten völlig unberücksichtigt.
5. Schliesslich liegt es angesichts des *schlechten baulichen Zustands* der Gebäude auf der Hand, dass *sich der angeregte Schutzzumfang und eine wirtschaftlich sinnvolle und heutigen Wohnansprüchen genügende Nutzung nicht vereinbaren lassen*.
6. Eine Unterschutzstellung erwiese sich daher auch als *unverhältnismässig*. Insoweit weisen die IBID-Gutachter in ihrem Begleitbrief vom 21. Mai 2019 immerhin zutreffend darauf hin, dass ihre Empfehlung unter dem *Vorbehalt einer umfassenden Güterabwägung* steht.

Aus diesen Gründen wird beantragt, auf den Erlass von Schutzmassnahmen bei den beiden Gebäuden Ausserdorfstrasse 44 und 46 in Maschwanden zu verzicht-  
ten.

Ich bedanke mich für Ihre Bemühungen und verbleibe

mit freundlichen Grüssen

(Dr. Fritz Frey)



Einschreiben

Beilagen:

- ./1 Stellungnahme von Heinz Pantli, BISS-Society AG, zu Ausserdorfstrasse 46, 12.07.2019
- ./2 Stellungnahme von Heinz Pantli, BISS-Society AG, zu Ausserdorfstrasse 44, 12.07.2019

Vorab samt Beilagen per E-Mail ([daniel.lehmann@maschwanden.ch](mailto:daniel.lehmann@maschwanden.ch))

Kopie samt Beilagen per E-Mail:

Klientschaft ([p.gautschi@entree.ch](mailto:p.gautschi@entree.ch))

Christian Gabathuler ([gab@huler.ch](mailto:gab@huler.ch))