



Gemeinde Maschwanden

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

vom 28. April 2020

59 Bauten, Bauprojekte, Baugesuche

B2.02.2 Einzelne Objekte (inkl. Vorentscheide, Einsprachen, Rekurse)
Entlassung des Gebäudes Ausserdorfstrasse 25/27 aus dem kommunalen Inventar

Ausgangslage:

Der Eigentümer des Grundstücks an der Ausserdorfstrasse 25 und 27, Kat.-Nr. 1180, Patrick Vonwil, hat gegen Ende des Jahres 2018 ein weiteres Vorprojekt für den Neubau eines Mehrfamilienhauses an diesem Standort eingereicht, nachdem er dies schon im Februar 2017 tat. Am 6. August 2019 hat er schliesslich das offizielle Baugesuch eingereicht.

Um das Neubauprojekt bewilligen zu können, sind mutmasslich die Scheune und der Schopf an der genannten Adresse (gelegen in der Kernzone) aus dem Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung vom Dezember 1982 (Ziff. VI/123) zu entlassen. Aus diesem Grund - und weil der Eigentümer als Bauherr durch seinen Projektverfasser die Gutachtenerstellung mit Mail vom 5. Februar 2019 beauftragt hat -, hat der Gemeinderat prüfen lassen, ob das Gebäude überhaupt noch schutzwürdig ist.

Mit Beschluss vom 5. März 2019 (GRB-Nr. 22/2019) hat der Gemeinderat die IBID mit der Erstellung des Gutachtens zur Schutzwürdigkeit dieses Gebäude beauftragt.

Im Gutachten der IBID, datiert vom 15. Mai 2019, wird zusammenfassend folgendes zu den Gebäuden festgehalten:

«Bei Maschwanden handelt es sich gemäss den Aufnahmen zum Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. In der ISOS-Aufnahme (1977, gekürzte Fassung 2010) ist das Gebäude Ausserdorfstrasse 25/27 als Teil des Gebiets 2 («Usserdorf, lockere Reihung von trauf- und giebelständigen Wohn- und Ökonomiebauten entlang der ebenen Strasse und der Querachsen am erhöhten Bachtobelrand, 18.-21. Jh.», Abb. 10) erfasst. Es liegt ausserhalb der Baugruppe 2.1. («Intaktes Ensemble mit bäuerlichen Wohnhäusern, Scheunen und ehem. Gewerbebau, reizvolle Hinterhöfe und Gärten, 18./19. Jh.). Für das Gebiet 2 gilt das Erhaltungsziel B («Erhalten der Struktur»). Auf das Gebäude Ausserdorfstrasse 25/27 wird weder hingewiesen, noch wird das Gebäude als schützenswertes Einzelelement hervorgehoben. Nördlich angrenzend an das Gebiet 2 liegt



Gemeinde Maschwanden

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

vom 28. April 2020

die Umgebungszone IV mit Einfamilienhäusern (2. H. 20. Jh. und A. 21. Jh.) auf der Geländeterrasse oberhalb des Bachtobels.

Im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) ist das Ortsbild von Maschwanden ebenfalls enthalten (Seite 13).

Das Gebäude Ausserdorfstrasse 25/27 ist architektonisch-typologisch von untergeordneter Bedeutung. Bei dem Kernbau handelte es sich um eine freistehende Ökonomie (ursprünglich Doppelscheune), wie sie im Knonaueramt verbreitet ist. Mit dem Anbau von Waschhaus und Speicher (1842) und dessen Ausbau zum Wohnhaus (1930er Jahre) erhielt das Gebäude nicht nur eine erweiterte Nutzung, sondern auch ein neues Erscheinungsbild. Somit ist das frühe 20. Jahrhundert als prägende Phase des Gebäudes anzusprechen. Aus dieser Zeit ist die Bausubstanz mit dem Holzgerüst der Scheune, Umfassungswänden des Stalls und der Innenausstattung des Wohnteils bis heute weitgehend erhalten. Es handelt sich dabei um einen Umbau einer (Wieder-)Verwendung von älteren bzw. industriell gefertigten Teilen, dem keine denkmalbegründeten architektonischen oder baukünstlerischen Qualitäten attestiert werden kann.

Als einer der frühen Höfe an der Ausserdorfstrasse kommt der ehemaligen Scheune mit wohl dazugehörigem Wohnhaus Ausserdorfstrasse 23 (Vers.-Nr. 308) eine siedlungsgeschichtliche Bedeutung zu. Beim Wohnhaus Vers.-Nr. 308 handelt es sich jedoch um einen Ersatzneubau aus dem ausgehenden 20. Jahrhundert. Durch die Nutzungsänderungen und dem stark erneuerten Bestand ist der Zeugenwert stark reduziert und die Gebäudegruppe kann nicht mehr als Ensemble bezeichnet werden.

Das langgestreckte Ökonomiegebäude mit Wohnteil prägt mit seinem Volumen und seiner südlichen Trauffassade die Ausserdorfstrasse mit. Der dazugehörige Hofplatz gegen Süden trägt wesentlich zum Situationswert bei. Die Wirkung des Gebäudes nach Osten, Westen und Norden ist aufgrund der zurückversetzten Lage und der nördlich angrenzenden Bebauung begrenzt (Seite 8).»

Erwägungen:

Als Schutzobjekte im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG fallen unter anderem Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltungswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung in Betracht zu. Bei der Beantwortung der Frage, ob ein Objekt als "wichtiger Zeuge" zu qualifizieren ist oder es seine Umgebung "wesentlich mitprägt", kommt allfällig vorhandenen Fachgutachten eine massgebliche Bedeutung. In der Praxis werden diese beiden Eigenschaften auch als Eigenwert und als Situationswert bezeichnet. Die Schutzwürdigkeit kann sich im Übrigen



Gemeinde Maschwanden

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

vom 28. April 2020

auch aus dem Zusammenspiel von Eigenwert und Situationswert eines infrage stehenden Objekts ergeben.

Einen Eigenwert haben die Gutachter dem Gebäude an der Ausserdorfstrasse 25/27 grundsätzlich keinen attestiert.

Das Objekt prägt seine Umgebung gemäss der Schlussfolgerung der Gutachter auch nicht massgeblich mit, sondern die Wirkung wird sogar begrenzt. Auch kann aufgrund der Nutzungsänderung und dem stark erneuerten Bestand nicht mehr von einem Ensemble gesprochen werden.

Gemäss Verfügung der Baudirektion Nr. BVV 19-2449 vom 31. Oktober 2019 bildet der Ersatzbau mit den Nachbargebäuden und der grosszügigen Vorzone eine Platzsituation, die auch weiterhin mit der vorgesehenen Gebäudesetzung beibehalten wird. Das Gebäude orientiert sich am Bestand und weist denselben Fussabdruck auf wie das vorherige Wohnhaus mit Scheune. Der Ersatzbau weist zu einem Viertel eine murale Fassadengestaltung auf. Der übrige Teil ist an die ehemalige Scheunennutzung angelehnt und ist entsprechend als Holzfassade ausformuliert.

Im Übrigen kann der Situationswert durch die Kernzonenvorschriften und mit dem mit Baubewilligung vom 28. April 2020 bewilligten Neubauprojekt gesichert werden, weshalb die bestehende Liegenschaft Ausserdorfstrasse 25/27 aus dem Inventar entlassen und auf deren Unterschutzstellung verzichtet werden kann.

Die Inventarentlassung erfolgt dabei im Hinblick auf das mit Baubewilligung vom 28. April 2020 bewilligte Neubauprojekt, wonach der Neubau die Stellung, den Fussabdruck, das Volumen und die Firstrichtung des Abbruchobjektes übernimmt, so dass der Situationswert erhalten werden kann. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Bauvorhaben nicht realisiert wird, erfolgt die Inventarentlassung nicht nur im Hinblick auf das bereits bewilligte Neubauprojekt, sondern auch im Hinblick auf künftige Bauprojekte, welche ebenfalls gemäss Art. 3 BZO zu erstellen sind.

Im vorliegenden Fall liegen sodann folgende öffentlichen und privaten Interessen zugunsten einer Inventarentlassung vor:

- Die Inventarentlassung erfolgt nicht bedingungslos, sondern in Bezug auf ein konkretes Bauvorhaben, welches für den inventarentlassenen Bau einen volumenmässigen Ersatzneubau vorsieht.
- Der Situationswert wird durch den Neubau gewahrt.
- Der Gemeinderat hat ein erhebliches öffentliches Interesse daran, dass sich die Gemeinde baulich weiterentwickelt und neuer attraktiver Wohnraum entsteht. Das Neubauprojekt sieht 6 neue Wohnungen vor, was in der Gemeinde



Gemeinde Maschwanden

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

vom 28. April 2020

dringend notwendigen Wohnraum schafft. Gegenüber dem Ist-Bestand führt dies zu einer Zunahme von 5 Wohnungen. Es kann damit eine im öffentlichen Interesse liegende Verdichtung erzielt werden.

- Die landwirtschaftliche Nutzung wurde aufgegeben, weshalb an einem Ökonomiegebäude mit angebautem Wohnteil kein Bedarf mehr besteht.

Der Gemeinderat gewichtet die aufgeführten öffentlichen und privaten Interessen auf eine Inventarentlassung, namentlich der Umstand der baulichen Verdichtung mit 5 neuen Wohnungen und die bauliche Weiterentwicklung im Süden der Gemeinde, höher als den Erhalt eines Schutzobjektes, dem der Gemeinderat keinen Eigenwert sondern nur einen geringen Situationswert attestiert.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Das Gebäude mit der Vers.-Nr. 59 auf Kat.-Nr. 1180 an der Ausserdorfstrasse 25/27 wird aus dem Inventar der schützenswerten Gebäude von kommunaler Bedeutung entlassen.
2. Die Inventarentlassung erfolgt im Hinblick auf das mit Baubewilligung vom 28. April 2020 bewilligte Neubauprojekt bzw. im Hinblick auf weitere künftige Bauprojekte, welche als Ersatzbau gemäss Art. 3 BZO mit den gleichen Ausmassen erstellt werden müssen.
3. Dieser Entscheid ist im Anzeiger aus dem Bezirk Affoltern und im kantonalen Amtsblatt zu publizieren.
4. Die Gebühr für diesen Beschluss beträgt Fr. 210.00 und ist innert 30 Tagen mit beiliegendem Einzahlungsschein der Finanzverwaltung einzuzahlen.
5. Gegen diesen Beschluss kann, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 329 PBG, § 19 Abs. 1 VRG i.V.m. § 20 Abs. 1 VRG). Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.



Gemeinde Maschwanden

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

vom 28. April 2020

6. Mitteilung an:

- Patrick Vonwil, Ausserdorfstrasse 23, 8933 Maschwanden (R)
- Walter Willa, Ingenieure für Geomatik Planung Werke gpw, Obstgartenstr. 12, 8910 Affoltern a. A.
- Zürcher Heimatschutz ZVH, Neptunstrasse 20, 8032 Zürich (R)
- Finanzverwaltung
- Akten

Versand am: 30. APR 2020



Im Namen des
GEMEINDERATES MASCHWANDEN

Der Präsident:

Der Schreiber:


C. Gabathuler


D. Lehmann