GEMEINDE
MASCHWANDEN

Zirkularbeschluss des Gemeinderates

vom 18. Dezember 2023

227	Natur- und Landschaftsschutz, Heimatschutz, Denkmalpflege
B1.06.2	Inventare, Verordnungen, einzelne Objekte und Massnahmen Unterschutzstellung des Wohnhauses Dorfstrasse 13, Vers.-Nr. 128, Grundstück Nr. 78, 8933 Maschwanden (Denkmalschutzobjekt von kommunaler Bedeutung)

1. Ausgangslage

Das 1849 erbaute Wohnhaus Dorfstrasse 13, Vers.-Nr. 128 auf dem Grundstück Nr. 78, ist im Inventar der kommunalen Schutzobjekte der Gemeinde Maschwanden, welches 1. Juli 2020 festgesetzt wurde, enthalten. Als Schutzziel sind die «Erhaltung des heutigen Bauvolumens und des Erscheinungsbildes» und «Dachaufbauten sind auf der südlichen Dachfläche zu vermeiden» definiert.

Mit Provokationsbegehren vom 21. Dezember 2022 ersuchte die vormalige Eigentümerin, Antoinette Stieve, um eine Schutzabklärung aufgrund der Erbteilung und dem damit zusammenhängenden Verkauf der Liegenschaft. Gestützt auf das Provokationsbegehren, hat die Baukommission die Kantonale Denkmalpflege-Kommission (KDK) mit einem Schutzgutachten beauftragt.

2. Schutzabklärung

Das Schutzgutachten Nr. 01-2023 der kantonalen Denkmalschutzkommission (KDK) vom 7. Juni 2023 kommt zum Schluss, dass das 1849 errichtete Kleinbauern- und Handwerkerhaus an der Dorfstrasse 13 (Vers.-Nr. 128) ein wichtiger bau- und sozialgeschichtlicher Zeuge aus der Mitte des 19. Jahrhunderts ist und ebenso ein prägender Bestandteil des intakten historischen Ortsbilds von Maschwanden. Das Gebäude ist als Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung gemäss § 203 Abs. 1 lit. c PBG einzustufen.

Der Gemeinderat Maschwanden teilt diese Einschätzung.

Mit Handänderung 2023/0014 vom 11. Oktober 2023 verkauften Antoinette Stieve und Alfred Zimmermann die Liegenschaft Dorfstrasse 13 an Robert Tanner und Valérie Tanner geb. Nyffeler. Der erstellte und bereits Antoinette Stieve bekannt gemachte Schutzvertrag wurde den neuen Eigentümern im Entwurf am 8. November 2023 zugestellt. Trotz mehreren mündlichen und schriftlichen Kontaktaufnahmen mit den neuen Eigentümern konnte keine Einigkeit über

den entworfenen Schutzvertrag erzielt werden. Die Eigentümer äusserten mündlich das Begehren, dass die Gemeinde eine Unterschutzstellung gemäss § 205 lit. c PBG verfügen soll.

3. Denkmalpflegerische Würdigung

Die Liegenschaft Dorfstrasse 13 (Vers.-Nr. 128) ist prägender Bestandteil einer lockeren Häuserzeile, welche im Unterdorf den westlichen Auftakt der historischen Siedlung bildet und somit erhebliche ortsbauliche Qualitäten aufweist. Mit seiner Vergangenheit als Kleinbauern- und Handwerkerhaus sowie der zwischenzeitlichen Einrichtung einer Gastwirtschaft bezeugt das Gebäude eine Diversität in der Nutzung, wie sie in ländlichen Verhältnissen durchaus verbreitet war. An der strassenseitigen Fassade ist die wechselhafte Nutzungsgeschichte geradezu beispielhaft ablesbar.

Das 1849 als bäuerlicher Vielzweckbau (Mittertennhaus) errichtete Gebäude zeigt ein wohlproportioniertes Erscheinungsbild, welches sich namentlich am Wohnteil vollständig erhalten hat. Mit dem filigran wirkenden Fachwerk, der streng axialen Fensteranordnung und dem mittelsteilen, ungeknickten Giebeldach weist es gut erkennbare Züge des Spätbiedermeiers auf. Aufgewertet wird das an sich schlichte Fassadenbild durch zeittypisches karniesartiges Zierwerk an den Pfettenköpfen, Bügen und am Fluggespärre, ebenso durch profilierte hölzerne Fenstereinfassungen, alles in solider handwerklicher Ausführung. Auch der ehemalige Scheunenteil bezeugt mit dem rautenförmigen Lattenmuster, dem Haus- und dem Werkstatteingang sowie dem stirnseitigen Zierwerk an den Bügen einen gestalterischen Anspruch der Bauherrschaft.

Die kleinbäuerliche Provenienz äussert sich im Innern durch enge Raumverhältnisse, die im Zuge der späteren Umnutzungen gewisse Veränderungen erfahren haben. An bemerkenswerter historischer Ausstattung haben sich ein bauzeitlicher Kachelofen samt Sitzkunst und Ofentreppe sowie eine aufklappbare Täferwand erhalten, welche den früheren Gastbetrieb mit flexibel nutzbaren Räumen bezeugt. Besondere Erwähnung verdient der Kellerraum; dieser nimmt nicht nur den Bereich des alten Wohnteils ein, sondern verläuft in unüblicher Weise auch unter dem ehemaligen Tenn mit der später eingebauten Kammer, wobei der Hauptzugang ökonomieseitig über eine interne Treppe erfolgt.

Auf wechselhafte wirtschaftliche Verhältnisse weist auch der Umstand hin, dass bereits 1852, also kurz nach der Errichtung des Kleinbauernhauses (1849), eine deutliche Vergrösserung des Ökonomieteils erfolgte. Diese wurde auf der Hausrückseite mittels eines zusätzlichen, parallel geführten Scheunentrakts realisiert. So entstand ein für bäuerliche Verhältnisse eher unüblicher, origineller Gebäudekomplex mit identisch ausgebildetem Doppelgiebel. Wohl in die gleiche Zeit fällt die Umnutzung des alten Stallteils zur Schreinereiwerkstatt. In Zusammenhang mit der Gastwirtschaft wurde 1892 die heute bestehende strassenseitige Eingangssituation geschaffen. Insgesamt hat das ehemalige Kleinbauernhaus eine vielfältige, höchst individuelle Entwicklung durchlaufen. Diese steht exemplarisch und in diesem Sinne auch zeugenhaft für die grosse Variabilität von baulichen Veränderungen und wirtschaftlichen Nutzungen im ländlichen Raum.

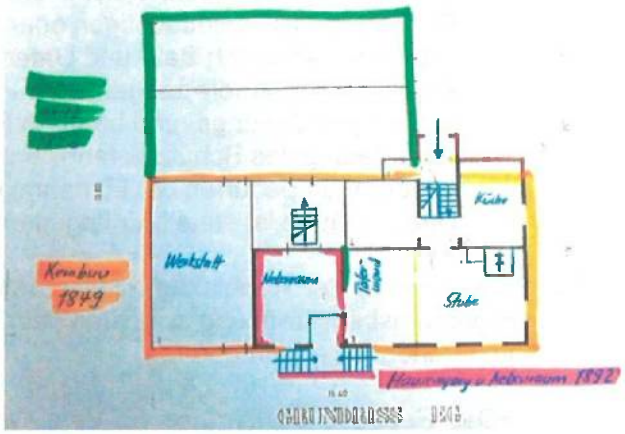
Der Gemeinderat beschliesst:

1. Das Gebäude Dorfstrasse 13, Vers.-Nr. 128, Kat.-Nr. 78, 8933 Maschwanden ist ein kommunales Schutzobjekt im Sinne von § 203 lit. c des Planungs- und Baugesetzes und wird mittels Verfügung gemäss § 205 lit. c PBG unter Schutz gestellt.

2. Der Schutzumfang resp. die Schutzbestimmungen werden wie folgt festgelegt:

2.1 Schutzumfang

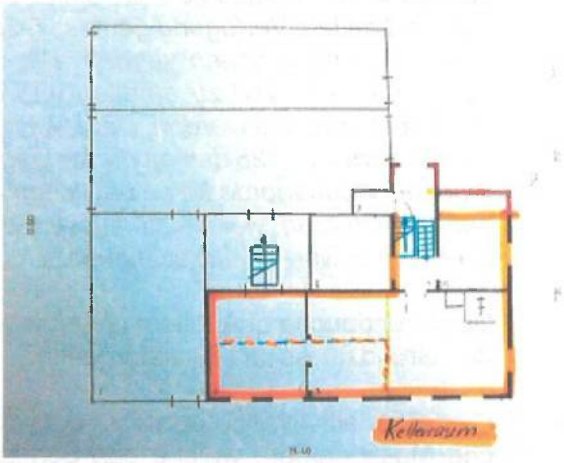
Beim **Kernbau von 1849** bezieht sich der Schutzumfang auf das gesamte äussere Erscheinungsbild inklusive geschlossener Dachflächen sowie auf die historische Bausubstanz, welche den Kellerbereich samt Balkendecke, hölzerner Abstützsäule und ökonomieseitigem Innenabgang, die gesamte Wand- und Dachkonstruktion, die Fassaden mit den Tür- und Fensteröffnungen sowie die Deckenbalkenlagen einschliesst.



In den Schutzumfang einzubeziehen ist auch der **1892 geschaffene strassenseitige Hauseingang** mitsamt dem Türblatt, ebenso der strassenseitige Werkstatteingang.

Hingegen gehört die anlässlich eines Umbaus von 1971 stark veränderte Hausrückseite mit dem alten Zugang nicht zum Schutzumfang.

Im Hausinnern beschränkt sich der Schutzumfang auf den gut erhaltenen Kachelofen und die aufklappbare hölzerne Binnenwand, welche die frühere Nutzung als Gastwirtschaft dokumentiert. Im alten Ökonomieteil soll die Werkstattsituation in ihrer Raumstruktur erhalten bleiben.



Der stärker veränderte **rückwärtige Annexbau von 1852** ist in seiner äusseren Form mit Giebeldach und in seiner Materialisierung als schlichter, holzverkleideter Baukörper - mit dem noch vorhandenen Ständergerüst und der Dachkonstruktion - zu erhalten. Innerhalb des Gebäudevolumens ist eine freie Nutzung möglich.

2.2 Einrichtung Werkstatt

Die Einrichtung der ehemaligen Schreinereiwerkstatt kann nicht in situ geschützt werden, es ist jedoch eine Sicherstellung und eventuale Weitergabe an ein Ortsmuseum zu empfehlen.

2.3 Unvorgesehenes

Sollten im Zusammenhang mit Renovationen oder Umbauten weitere, heute verdeckte Bauelemente von historischer Relevanz zum Vorschein kommen, bleibt eine Ergänzung des Schutzumfangs vorbehalten. Sollten sich geschützte Elemente im Rahmen eines Umbaus als substantiell schadhaft erweisen, ist die betroffene Situation neu zu beurteilen.

2.4 *Weitere Bestimmungen*

- Am Äusseren und Inneren der Liegenschaft dürfen keine baulichen Änderungen vorgenommen werden, welche die Eigenart und Wirkung des Gesamtgebäudes Dorfstrasse 13 beeinträchtigen oder es substanziell gefährden. Die geschützte Bausubstanz darf durch Bau- und Unterhaltsarbeiten nicht beeinträchtigt werden.
- Anpassungen an die zeitgemässen Bedürfnisse bleiben – unter Vorbehalt der einschlägigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften – gewährleistet.
- Abänderung des Schutzumfangs und des Erhaltungskonzepts sowie baulichen Veränderungen bedürfen der Genehmigung des Gemeinderats.
- Das Gebäude ist stets ordnungsgemäss zu unterhalten.

3. Nach Eintritt der Rechtskraft dieser Schutzverfügung ist folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zu Lasten des Grundstückes Kat.-Nr. 78, 8933 Maschwanden, im Grundbuch anzumerken:

   «Das Gebäude Dorfstrasse 13, Vers.-Nr. 128, Kat.-Nr. 78, 8933 Maschwanden ist ein kommunales Schutzobjekt im Sinne von § 203 lit. c des Planungs- und Baugesetzes und wird mittels Verfügung gemäss § 205 lit. c PBG unter Schutz gestellt. Das Gebäude darf nicht abgebrochen werden. Die durch diese Unterschutzstellungsverfügung geschützten Teile sind zu erhalten und dürfen durch Umbauten und Unterhaltsarbeiten nicht beeinträchtigt werden. Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Nr. 78 mit dem Objekt Vers.-Nr. 128 darf an dieser Liegenschaft ohne vorgängige Zustimmung der kommunalen Baubehörde keine baulichen Änderungen vornehmen und keine Unterhaltsarbeiten ausführen, welche die äussere und innere Wirkung des Gebäudes berühren oder den Zeugenwert beeinträchtigen».

   Das Grundbuchamt Affoltern am Albis wird eingeladen, die Unterschutzstellung zulasten des Grundstücks Nr. 78 anzumerken.

4. Weder für allfällige Sicherungs- oder Sanierungsmassnahmen noch für sonstige bauliche Massnahmen, welche das Schutzobjekt betreffen, werden durch die Gemeinde Kostenbeiträge ausgerichtet.

5. Die Bausekretärin wird beauftragt und ermächtigt, die vorliegende Verfügung zu publizieren und innert Monatsfrist nach Rechtskraft des Beschlusses obige öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

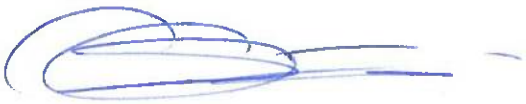
6. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

7. Mitteilung an:
   - Robert Tanner, Obere Kirchstrasse 29, 8304 Wallisellen (eingeschrieben)
   - Valérie Tanner-Nyffeler, Chamerstrasse 16, 6331 Hünenberg (eingeschrieben)
   - Notariat- und Grundbuchamt, Bahnhofplatz 9, 8910 Affoltern am Albis (Beschluss nach Eintritt der Rechtskraft)
   - Wälter Willa, Ingenieure für Geomatik Planung Werke gpw, Obstgartenstrasse 12, 8910 Affoltern am Albis (per E-Mail)
   - Akten

Versand am: 19.12.2023

GEMEINDERAT MASCHWANDEN

Für den richtigen Protokollauszug



Chantal Nitschké
Gemeindeschreiberin