

Hauptbahnhof



ZÜRCHER HEIMATSCHUTZ ZVH

Neptunstrasse 20
8032 Zürich

T 044 340 03 03
www.heimatschutz-zh.ch
info@heimatschutz-zh.ch

Medienmitteilung vom 8. Januar 2024

Bauernhaus in Schlieren ist schutzwürdig – die konkrete Unterschutzstellung ist noch zu klären

Der Stadtrat von Schlieren muss hinsichtlich der Unterschutzstellung des Bauernhauses an der Badenerstrasse 20 nochmals über die Bücher. Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hat die Beschwerde des Zürcher Heimatschutzes gutgeheissen und die Streitsache an den Stadtrat zurückgewiesen. In seinem Urteil bejaht es die Schutzwürdigkeit der Gebäude unmissverständlich, welche sowohl die Stadt als auch das Baurekursgericht zuvor verneint hatten. Ein Abriss und Neubau stünden zudem im Widerspruch zu den städtebaulichen Plänen.

An der Badenerstrasse 20 in Schlieren steht das über 350 Jahre alte ehemalige Bauernhaus mit Scheune und der dazugehörige Speicher. Der Stadtrat hatte entschieden, die Gebäude aus dem kommunalen Inventar der kulturhistorischen Objekte zu entlassen. Den Rekurs des Zürcher Heimatschutzes ZVH gegen diesen Entscheid mit dem Begehren, das ehemalige Bauernhaus samt Speicher unter Schutz zu stellen, lehnte auch das Baurekursgericht mehrheitlich ab. Anders entschied jetzt das Zürcher Verwaltungsgericht. Es heisst die Beschwerde des ZVH gut und weist die Sache an den Stadtrat von Schlieren zurück. Das Gericht anerkennt für das Bauernhaus als Hauptgebäude einen gewissen Eigenwert und insbesondere angesichts seiner Bedeutung für die Umgebung einen hohen Situationswert und für das Nebengebäude, für den noch weitgehend originalgetreuen Speicher, einen hohen Eigenwert. Insofern war der Entscheid der Vorinstanz rechtsverletzend, wie das Verwaltungsgericht festhält.

Zeugen ihrer Epoche

Die laut Inventarblatt architektonisch und historisch bedeutenden Objekte gehören zu einem ländlichen Ensemble schützenswerter Gebäude aus dem 16. bis 18. Jahrhundert. Dem Baurekursgericht lag ein Fachgutachten der kantonalen Denkmalpflegekommission (KDK) vor, welches das Verwaltungsgericht allerdings für ungenügend erachtete. Es stützte sich seinerseits in seiner Beurteilung über weite Strecken auf das vom ZVH als Ergänzung und zur Verifizierung des KDK-Gutachtens eingereichte Gutachten. Bei dem Bauernhaus handelt es sich um ein ursprüngliches Strohdachhaus mit einem gemauerten Stock, wovon im Kanton Zürich nur noch ein einziges weiteres Exemplar dieses Typs existiert. Beide Gutachten räumen ein, dass das Hauptgebäude durch Umbauten und Renovationen viel an Originalsubstanz verloren hat. Entgegen der Vorinstanz ist das Verwaltungsgericht jedoch der Ansicht, dass dem Gebäude nicht jegliche Zeugeneigenschaft für eine Epoche abgesprochen werden darf, zumal

Gebäude dieses Alters kaum je unverändert erhalten sind. Hinsichtlich des Nebengebäudes, des Speichers, der noch weitgehend den Originalzustand aufweist, sind sich beide Gutachten einig, dass es sich um ein wichtiges ursprünglich bäuerliches Anwesen von hohem bauhistorischem Wert handelt. Das Gericht befindet zusammenfassend, dass dem Bauernhaus eine gewisse und dem Speicher eine erhebliche Zeugenschaft und ein dementsprechender Eigenwert zukommen.

Das Verwaltungsgericht anerkennt zudem einen hohen Situationswert für das Hauptgebäude sowie den Speicher. Sie sind laut seinen Ausführungen Teil des inventarisierten Ensembles von drei ehemaligen Bauernhäusern, welche mit ihrer besonderen historischen und architektonischen Bedeutung «den Charakter und die Identität des Ortsbilds» massgeblich bestimmen. Ein Abbruch des strittigen Gebäudes würde laut Gericht den Wert der beiden anderen Bauernhäusern schmälern.

Abriss und Neubau stünden im Widerspruch zu den Plänen der Stadt

Das Verwaltungsgericht bezieht ferner Planungen der Stadt für das Gebiet in seine Überlegungen mit ein und führt den im Gutachten des ZVH erwähnten Masterplan «Grüne Mitte» von 2022 an. Dieser sieht eine Aufwertung und Verbindung der «ländlichen Insel» der Badenerstrasse zum historischen Dorfkern vor. Ausserdem verweist das Gericht auf allerdings noch nicht rechtskräftige Planungsabsichten der Stadt für eine «Grüne Mitte». Dabei wurde laut Gericht ausgeführt, dass ein zonenkonformer Neubau an der Stelle des Bauernhauses einen qualitativen Abschluss und Übergang der neuen «Grünen Mitte» zur neuen Badenerstrasse verunmöglichen und im Widerspruch zu den Planungsabsichten der Stadt stehen würde. Die wichtige identitätsstiftende Wirkung der historischen Bauten würde beim Abbruch des umstrittenen Objekts verschwinden. Weiter verweist das Gericht auf das gegenüberliegende klassizistische Wohnhaus mit freistehendem Ökonomiegebäude (Ortsmuseum und Ludothek). Das Zusammenspiel von bäuerlichen und bürgerlichen Wohnstätten ist laut Gericht zu Unrecht durch die Vorinstanzen unbeachtet geblieben.

Das Verwaltungsgericht hob die Inventarentlassung durch die Stadt auf, entschied aber trotz den klaren und detaillierten Aussagen zur Schutzwürdigkeit des Bauernhauses und zu den planerischen Absichten der Stadt über die Unterschutzstellung nicht selbst. Vielmehr wies es mit Blick auf den Beurteilungsspielraum und die Gemeindeautonomie die Sache zurück an die Stadt mit der Anordnung, die Interessenabwägung vorzunehmen zwischen den «denkmalpflegerischen und allfälligen weiteren Erhaltungsinteressen» und allenfalls dagegen gerichteten «städtebaulichen, finanziellen und weiteren Anliegen».

(VB.2022.00624 vom 23. November 2023, nicht rechtskräftig)

Rückfragen an:

Prof. Martin Killias, Präsident des Zürcher Heimatschutzes

Mail

079 621 36 56