



- 19-295 B1.7.2
Inventar der schutzwürdigen Kulturobjekte
Alte Oberdorfstrasse 47, Inventar Nr. 234
Schutzverfügung nach § 205 lit. c und § 211 Abs. 2 PBG

Ausgangslage

An der Ecke Oberdorfstrasse/Alte Oberdorfstrasse, auf Parzelle Kat.-Nr. 11706, Alte Oberdorfstrasse 47, Dübendorf, steht ein Vielzweckbauernhaus aus dem 19. Jahrhundert (Kernbau von 1848 und Quergiebelanbau von 1927; "Vielzweckbauernhaus"). Das Haus bildet an markanter Stelle den südlichen Abschluss der Kernzone K3 Oberdorf. Das Haus wurde 1983 ins kommunale Inventar der potentiell schutzwürdigen Kulturobjekte der Stadt Dübendorf unter der Nummer 234 aufgenommen und als C-Objekt klassifiziert. Das Inventarblatt spricht im Gesamteindruck von einem gut proportionierten, markanten Bau; er ist noch als Bauernhof des 19. Jahrhunderts erkennbar. Als Schutzziel nennt das Inventar: "Erhaltung des guten Zeugen einer baukünstlerischen Epoche und als ortsbaulich sehr guter Bestandteil innerhalb der Strassengabelung."

Mehrere Grundstücke im Umfeld des Vielzweckbauernhauses sowie jenes Grundstück selber wurden vom „Konsortium Altes Oberdorf“ erworben. Im Herbst des Jahres 2016 hat das Konsortium gegenüber der Abteilung Hochbau erstmals seine Um- und Neubaupläne bekundet. Weil das Bauvorhaben in einer Kernzone zu liegen kommt und das inventarisierte Objekt Nr. 234 vom Umbau betroffen ist, waren Abklärungen über die Schutzwürdigkeit und über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen für das inventarisierte Objekt erforderlich.

Das „Konsortium Altes Oberdorf“ legte in der Folge ein Gutachten der Ibid AG vor (dat. 27. Februar 2017), an welchem die Stadtbildkommission jedoch erhebliche Zweifel hegte in Bezug auf Inhalt und dessen Schlussfolgerungen. Sie empfahl deshalb dem Bauausschuss, ein Begutachtungsgesuch bei der kantonalen Denkmalpflegekommission (KDK) zu stellen. Dies ist denn auch erfolgt, und dem Gesuch wurde stattgegeben.

Am 17. Januar 2018 haben Vertreter der NHK (Natur- und Heimatschutzkommission) und der KDK (kantonale Denkmalpflegekommission) die Liegenschaft besichtigt, wobei die NHK miteinbezogen wurde, weil nebst der Frage der Schutzwürdigkeit des Inventarobjekts auch noch die Frage nach der Setzung und Volumina der geplanten Neubauten sowie die Bedeutung und Funktion des rückwärtig gelegenen und noch unbebauten Grünraums geklärt werden sollte. Daraufhin hat die KDK ihr Gutachten erarbeitet und an der Sitzung vom 3. April 2018 verabschiedet. Das Gutachten der NHK datiert vom 14. Februar 2018. Der Stadtrat war bei sämtlichen Vorgängen und Beurteilungen involviert.

Die Stadtbildkommission diskutierte die Gutachten der KDK und NHK an ihrer Sitzung vom 6. Juni 2018 und stellte fest, dass die Gutachten inhaltlich vollständig und in der Argumentation überzeugend sind. Die Stadtbildkommission kam daher in Übereinstimmung mit der KDK zum Schluss, dass die Schutzwürdigkeit des Inventarobjekts Nr. 234 klar bejaht wird. Folglich sei die Unterschutzstellung des Objekts zusammen mit konkreten Schutzmassnahmen der einzig richtige Weg. Ein Verzicht auf Schutzmassnahmen (und damit eine Entlassung aus dem Inventar) sei hingegen eindeutig nicht zu empfehlen. Die Stadtbildkommission hat die in Frage kommenden Schutzmassnahmen und deren Umfang an einer weiteren Sitzung vom 22. August 2018 diskutiert und hat aufgrund dessen dem Stadtrat empfohlen, das Objekt unter Schutz zu stellen, um die vielen wertvollen Elemente dieses Hauses und seines Umschwungs langfristig zu sichern.

Der Bauausschuss diskutierte den Entwurf des Schutzzumfangs am 3. September 2018. Um zu einem abschliessenden Urteil hinsichtlich des Schutzzumfangs zu kommen, sah er es als notwendig an, ei-



nen Augenschein vorzunehmen, an welchem nebst Vertretern der Stadt Dübendorf und der KDK auch die Eigentümerschaft und die Projektverfasser teilnahmen. Der Augenschein fand am 13. November 2018 statt. Anschliessend diskutierte der Bauausschuss am 26. November 2018 erneut über den Schutzzumfang und verabschiedete diesen mit leichten Anpassungen zuhanden des Stadtrats.

Der Stadtrat kam nach einer eingehenden Prüfung und Auseinandersetzung mit dem Objekt sowie den abgegebenen Empfehlungen und Anträgen mit Beschluss vom 19. Dezember 2018 zum Ergebnis, dass eine Unterschutzstellung angezeigt ist. Konkret wird der Schutzzumfang folgendermassen festgelegt:

Umgebung:

Die Zonierung in Hofplatz, Bauerngarten und Obstbaumgarten ist zu erhalten. Die Freifläche muss zur Wahrung der Sichtachsen gegen Nordosten in genügendem Ausmasse gewahrt bleiben. Der gepfästerte Vorbereich ist in seiner Substanz zu erhalten. Für gefällte Bäume ist angemessener Ersatz mit einheimischen Obstbäumen zu schaffen.

Äussere Erscheinung:

Das Vielzweckbauernhaus in seiner äusseren Erscheinung ist mitsamt den geschlossenen Dachflächen (Kernbau von 1848 und Quergiebelbau von 1927) zu erhalten.

Auf der Dachfläche über der Ostfassade (östliche Traufseite) des Ökonomieteils sind zur Belichtung Dachaufbauten möglich. Dachflächenfenster sind grundsätzlich ausgeschlossen. Entlüftungsleitungen sind zu bündeln und über einen gut gestalteten Dachauslass auf der strassenabgewandten Seite anzuordnen.

Die Süd- und Westfassade dürfen nicht verändert werden und sind inklusive dem Hauseingang, der Haustür, den Fenstern und den Jalousieläden in ihrer Substanz, Struktur und in ihrem Charakter zu erhalten. Bei der Nordfassade ist das Bruchsteinmauerwerk in seiner Substanz zu erhalten und sichtbar zu belassen. Die darüber liegende vertikale Holzschalung darf zur Belichtung in einem angemessenen Verhältnis durch eine offene Schalung ersetzt werden.

Auf der Ostseite ist für den rückwärtigen Schleppdachanbau des Ökonomiebereiches eine Neugestaltung möglich.

Für den nordwestlich anschliessenden Schopf (Vers.-Nr. 950) besteht kein Substanzschutz. Ein allfälliger Ersatzbau hat sich, mit Rücksichtnahme auf das geschützte Objekt, in Stellung und der äusseren Materialisierung am Bestand zu orientieren. Der Schopf darf im Rahmen der Kernzonenvorschriften umgebaut bzw. neu gebaut werden.

Tragstruktur und räumliche Gliederung:

Die Trag- und Stützstruktur beider Hausteile, bestehend aus gemauerten und ausgefachten Wänden, Holzkonstruktionen und Dachstuhl, sind in ihrer Substanz zu erhalten. Die originale räumliche Gliederung im Wohnhaus- und Ökonomieteil ist beizubehalten.

Innenräume und Ausstattung:

Im Wohnhaus ist die Stube mit ihrer originalen Ausstattung mit Wand- und Deckentäfelung, Wandschrank und der Kachelofen in seiner bauzeitlichen Struktur von 1847/48 sowie den vorhandenen historischen Ofenkacheln von 1847 zu erhalten. Weiter, am originalen Standort, zu erhalten sind der eiserne Kochherd in der Küche sowie der Jugendstil-Kachelofen im Quertrakt von 1927. Im Quertrakt sind ebenfalls das Brüstungstäfer, der Wandschrank und ein allenfalls vorhandenes bauzeitlicheres Parkett zu erhalten.



Der gemauerte Aschenbehälter inkl. Eisentürchen im Keller wie auch die Räucherammer im Dachgeschoss sind zu erhalten.

Im Ökonomieteil sind die wesentlichen Teile der Stalleinrichtung wie Viehstand mit Ziegelboden, Futterkrippe mitsamt Holzgitter und Selbsttränkeanlage in integralen Teilen zu erhalten und sichtbar (bzw. ablesbar) zu belassen soweit eine zeitgemässe Nutzung damit nicht unverhältnismässig beeinträchtigt wird.

Das genannte 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 Charakter beeinträchtigt werden."

Ein sehr sanfter und rücksichtsvoller Umbau des Bauernhauses bleibt für die Grundeigentümerschaft auch mit der Unterschutzstellung weiterhin möglich, allerdings müssen sämtliche erlassenen Schutzmassnahmen eingehalten werden. In der Konsequenz bedeutet dies, dass die jetzige Grundeigentümerschaft ihre ursprünglich verfolgten Umbaupläne fallen lassen und ein neues, mit den Schutzmassnahmen verträgliches Umbauprojekt erarbeiten muss. Die Behandlung des Baugesuchs erfolgt mit separater Verfügung (Bauverweigerung).

In den Erwägungen des Beschlusses vom 19. Dezember 2018 zum Inventarobjekt hat sich der Stadtrat mit den bisherigen Schritten zur Festlegung des Schutzzumfangs und zum Rechtsstreit sowie den Standpunkten der Grundeigentümerschaft detailliert auseinandergesetzt. Der Stadtrat hat in jenem (internen) Beschluss den Schutzzumfang im Grundsatz diskutiert sowie auch die Anordnung einer vorsorglichen Massnahme (Veränderungsverbot) zum Schutz des Objekts (insbesondere zum Schutz der Innenausstattung) im Sinne von § 210 PBG (i.V.m. § 209 PBG) für angezeigt erachtet. Die rechtswirksame (grundeigentümergebundene) Anordnung der vorsorglichen Schutzmassnahmen durch den Stadtrat erfolgte mit Beschluss vom 17. Januar 2019. Diese Verfügung wurde von der Bauherrschaft/Grundeigentümerschaft vorsorglich vor dem Baurekursgericht angefochten. Das entsprechende Verfahren mit der Geschäftsnummer R3.2019.00022 ist gegenwärtig sistiert. In der Folge ist nun durch den Stadtrat über die definitiven Schutzmassnahmen im Sinne einer Schutzverfügung nach § 205 lit. c und § 211 Abs. 2 PBG zu entscheiden.

Erwägungen

Zum Objekt (Eigenwert):

Das Gebäude von 1847/48 stellt mit seiner Gliederung von Wohnhaus- und Stallscheunenteil unter einem First einen typischen Vertreter eines Vielzweckbaus aus der Mitte des 19. Jahrhunderts dar. Es bezeugt die für Dübendorf wichtige Phase der ersten Agrarreformen und der sich entwickelnden Industrialisierung. In seiner Ausführung schlicht, gleichsam qualitativ, hat es sich mit einem hohen Anteil an bauzeitlicher Struktur und Substanz – innen wie aussen – erhalten, was ihm einen hohen Eigenwert verleiht. Zusammen mit weiteren Bauten aus dem 17. und 18. Jahrhundert bildet das Vielzweckbauernhaus von 1847/48 den jüngeren, wichtigen Zeugen im Ortsteil "Oberdorf" von Dübendorf. Im historischen Ortskern des Oberdorfs ist es noch eines von zwei erhaltenen Vielzweckbauernhäusern aus dem 19. Jahrhundert (siehe IBID-Gutachten, Seite 5). Das zweite Objekt (Grünenstrasse 6/8/10) wurde indes umgebaut und ist nicht mehr authentisch erhalten; es lässt den Ursprungsbau jedoch noch ablesen.



Dadurch gehört der Zeuge zu den wenigen in Dübendorf noch so vollständig und gut erhaltenen Bauernhäusern des 19. Jahrhunderts, und er verfügt damit über einen hohen Singularitätswert, was ihn zu einem für die Stadt Dübendorf (einzigartigen) wichtigen Zeugen macht.

Der Wohnteil verfügt über eine gute Bausubstanz und über eine praktisch vollständig originale Stubenausstattung von 1847 mit Wand- und Deckentäfelungen, Wandschrank, Kachelofen und Ofensitz. Auch der Jugendstilkachelofen in der Stube des 1927 angebauten Quertrakts sowie der Wandschrank und das Brüstungstäfer stellen eine qualitativ gute Ausstattung dar. Diese Teile sind original im guten Zustand erhalten und baukünstlerisch qualitativ. Der Eisenherd mit Aschebehälter und der gemauerte Sammler im darunterliegenden Keller können als Zeugen einer beispielhaften Umsetzung feuerpolizeilicher Forderungen gelten. Zudem trägt der Eisenherd massgeblich zur zeittypischen Erscheinung und damit zur Lesbarkeit der Küche bei. Die schlichte Ausstattung der Kammern im Obergeschoss war in Bauernhäusern zur Bauzeit die Regel. Die Räucherammer im Dachgeschoss bezeugt den zeittypischen Vorgang zur Haltbarmachung von Lebensmitteln vor der Zeit der Kühlschränke und die bäuerliche Arbeits- und Lebensweise (Selbstversorgung). Sie ist von 1847/48 und ist damit Teil der bauzeitlichen Ausstattung des Gebäudes.

Die Innenausstattung inkl. der räumlichen Gliederung bezeugt damit das zum Errichtungszeitpunkt typische Leben und Wohnen der damaligen Bewohner des Schutzobjekts. Gleiches gilt für die Erweiterung mittels Quertrakts im Jahr 1927, die zugleich auch die bauliche, zeitgeschichtliche Weiterentwicklung des Objekts widerspiegelt. Ohne den Schutz der Innenausstattung verkäme der Schutz zur (verpönten) "Fassadenmaskerade" (BGE 109 Ia 257, 261, E. 4b). Das Zusammenspiel von Äusserem und charakteristischem Innerem ginge ohne den Schutz der Innenausstattung verloren. Mit dem Erhalt der charakteristischen Innenausstattung wird die Lesbarkeit des Baudenkmals im Innern fortgesetzt, d.h. die Stuben und die Küche bleiben als zeittypische Räumlichkeiten erkennbar, was die Unterschutzstellung rechtfertigt (VGer VB.2018.00066 E. 3.2).

Dies gilt auch für den Ökonomieteil: Dieser verfügt im Stall über eine für das frühe 20. Jahrhundert (Phase der ersten Agrarreformen und der sich entwickelnden Industrialisierung) charakteristische, sehr selten gewordene Stallausstattung und eine erhaltene räumliche Gliederung. Dazu zählen der mit Tonziegelsteinen und Bohlen belegte Viehstand, die Futterkrippe aus Zement, die Selbsttränkebecken und das Absperrgitter mit verschiebbaren Staketen. Im Zuge von tierhygienischen Verbesserungen sind die ehemaligen, mit Bruchsteinen errichteten Stallwände partiell in Zement- und Sichtbackstein, die Stalldecke durch eine Hourdiskonstruktion ersetzt worden. Gleichzeitig wurden passive Entlüftungssysteme eingebaut. Diese Bautypen reihen sich in die Zeit der ersten Agrarreformen und der sich entwickelnden Industrialisierung seit der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts ein. Wohl nach 1945 kam ein mechanischer Heuaufzug hinzu. Mittels Elektromotor konnte das mit einer grossen Zange gefasste Heu von der Futtertenne hochgezogen, über zwei Schienen in den Heuraum befördert und als Heustock aufgeschichtet werden. Die charakteristische Stall-Ausstattung bezeugt eine wichtige, neue Phase der Produktionsausrichtung im Zürcher Unterland, ausgelöst durch billiges Importgetreide nach dem Bau von Eisenbahnlinien, wodurch insbesondere Ackerbaubetriebe in eine existenzielle Krise geraten sind. Zwischen 1870 und 1920 kam es daher zu vielen Konkursen und die "Überlebenden" stellten die Produktion auf Milchwirtschaft um. Dies wiederum bedeutete in der Regel einen weitgreifenden Um- und Ausbau des Ökonomieteils, insbesondere der Ställe, den Einbau von Dunstkaminen oder eines mechanischen Heuaufzugs. Damit ist der Ökonomieteil (inkl. seiner räumlichen Gliederung) ein wichtiger geschichtlicher und materieller Zeuge für prägende Umstrukturierungen der Landwirtschaft im ausgehenden 19. und frühen 20. Jahrhundert.

Nicht entscheidend ist, dass das Gebäudeinnere (Wohn- und Ökonomieteil) nicht öffentlich zugänglich sein wird, liegt das öffentliche Interesse doch in der Erhaltung der Innenausstattung begründet (BGE 109 Ia 257, 263 E. 4c).



In Bezug auf das Vorstehende kann auf das KDK-Gutachten vom 3. April 2018 verwiesen werden. Die KDK kommt in ihrem Gutachten folgerichtig zum Urteil, dass das Vielweckbauernhaus ein wichtiger bau- und wirtschaftsgeschichtlicher Zeuge sei und deshalb die Anforderungen an ein kommunales Schutzobjekt eindeutig erfülle. Das Haus weise noch viele charakteristische Baumerkmale aus der Zeit der ersten Agrarreformen und der sich entwickelnden Industrialisierung der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts auf. Schützenswert seien beim Wohnteil das äussere Erscheinungsbild, die tragenden Konstruktionen, die räumliche Gliederung im Hausinnern sowie einzelne Ausstattungen, beim Ökonomie teil die originale Grundsubstanz, die Gliederung (Tenn, Stall, Remise, Heuraum) sowie die wesentlichen Teile der Stalleinrichtung. Auch Teile des Hausumschwungs, namentlich der ehemalige Baumgarten, seien von hohem ortsbildlichem Wert. Dieses Gutachten erweist sich als stichhaltig und nachvollziehbar.

Das IBID-Gutachten vom 27. Februar 2017 hält unter dem Titel der Schutzwürdigkeit (Seite 5) Folgendes fest: "*Typologisch und siedlungsgeschichtlich verfügt das authentisch erhaltene nüchternklassizistische Vielweckbauernhaus Alte Oberdorfstrasse 47 im Ortsteil Oberdorf über eine wichtige Bedeutung.*" Es stelle eine für die Bauzeit typische Erweiterung der alten Ortskerne dar und sei deshalb für das Oberdorf siedlungsgeschichtlich von Bedeutung. "*Die gegenseitige Bedingung von Architektur und ortsbaulicher Lage ist wesentlich für die hohe siedlungsgeschichtliche Bedeutung des Vielweckbauernhauses*" (Seite 5). Wenngleich das IBID-Gutachten eine Siedlungsprägung sowie eine sozialgeschichtliche oder wirtschaftsgeschichtliche Bedeutung verneint, so steht eine Unterschutzstellung aufgrund der auch durch die IBID attestierten siedlungsgeschichtlichen Bedeutung keineswegs im Widerspruch zu diesem Gutachten. Im Gegenteil: Selbst das IBID-Gutachten scheint aufgrund der siedlungsgeschichtlich wichtigen Bedeutung von der Schutzobjektqualität auszugehen, wenngleich dies nicht explizit gesagt wird. Nicht gefolgt werden kann dem IBID-Gutachten in Bezug auf die Siedlungsprägung und die sozial-, wirtschafts- und konstruktionsgeschichtliche Bedeutung.

Zum räumlichen und situativen Wert (Situationswert) des Vielweckbauernhauses:

Die Kernzone K3 Oberdorf liegt südlich der alten Landstrasse Schwamendingen – Uster und grenzt im Osten an die Glatt, wo eine Mühle einst die Wasserkraft nutzte. Die Alte Oberdorfstrasse verläuft abgewinkelt nach Süden. Alle Häuser des Gevierts sind direkt oder über kurze Stichstrassen von der Alten Oberdorfstrasse her erschlossen. Ein Flurweg verband das Vielweckbauernhaus am südlichsten Punkt der Kernzone Oberdorf mit der Mühle. In den späten 1960er Jahren wurde die Oberdorfstrasse gebaut, die den Verlauf des alten Flurwegs nachzeichnet. Das Vielweckbauernhaus befindet sich nun genau im Spickel zwischen der alten und der neuen Oberdorfstrasse.

Das Vielweckbauernhaus ist im Zusammenspiel mit den nördlich folgenden Bauten aus dem 17. und 18. Jahrhundert prägender Bestandteil der ländlich-bäuerlichen Bebauung im Oberdorf von Dübendorf, am ehemaligen Übergang zu offenen Feldern bis zum Ortsteil Wil. Eine Mehrheit der Gebäude gehört klar erkennbar zur Gattung ländlicher Wohn- und Wirtschaftsbauten aus dem Zeitraum von 1600 bis 1850. Sie sind in ihrer Bausubstanz intakt und verfügen über nutzungstypisch unterschiedliche Volumen, Materialien sowie über angemessene Freiräume dazwischen.

Das Vielweckbauernhaus liegt damit an prominenter Stelle im südlichen Spickel der Kernzone und erlangt eine entscheidende räumliche Bedeutung. Quasi umrahmt von den beiden Strassen Alte Oberdorfstrasse und (neue) Oberdorfstrasse und damit optisch zusätzlich betont, prägt es das Gebiet massgeblich. Zurecht spricht das Inventar von einem "markanten Blickfang und Orientierungspunkt". Das Vielweckbauernhaus stellt wortwörtlich das südliche Einfallstor der Kernzone Oberdorf dar und verfrachtet "Besucher" durch die gute Ablesbarkeit der ehemaligen Funktionsweise (ehemaliges Bau-



ernhaus) unmittelbar in die Zeit der vergangenen Agrarnutzung. Es nimmt eine wichtige Funktion im Ensemble der noch bestehenden Kernzonengebäude wahr.

Im Süden der Kernzone folgt eine Wohnzone, die mit zeitgemässen Gebäuden überbaut ist und wird. Im Osten liegt das Freibad Oberdorf und damit ein weiterer baulicher Vertreter der Gegenwart. Das Vielzweckbauernhaus stellt damit auch ein wichtiges Bollwerk dar, um die Kernzone und deren Reminiszenz an die ehemalige landwirtschaftliche Epoche von den zeitgemässen, neuen Bauten abzusichern.

Damit muss dem Vielzweckbauernhaus auch ein hoher Situationswert bzw. eine siedlungsprägende Wirkung attestiert werden.

Zur Umgebung:

Zum ländlichen und damit an seine Ursprünge erinnernden Erscheinungsbild des Quartiers tragen die Nahumgebung mit dem Schopf Vers.-Nr. 950, der ehemalige Bauerngarten, der ehemalige Obstbaumgarten sowie der gepflasterte Hofplatz wesentlich bei.

Charakteristisch sind sodann die offenen Sichtbeziehungen zwischen den Gebäuden hindurch in die rückwärtigen Hofbereiche sowie die Sichtbeziehungen entlang des abgewinkelten Strassenraums. Bei den Freiräumen speziell zu erwähnen sind der südwestlich der Alten Oberdorfstrasse gelegene, zum Vielzweckbauernhaus gehörende Bauerngarten, der Baumgarten im Norden sowie die differenziert gestalteten, teils gepflasterten Vorbereiche an der Alten Oberdorfstrasse. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist daher der Erhalt des Freiraums wichtig, damit die Wirkung des Schutzobjekts nicht beeinträchtigt wird. Die Zonierung mit Hofplatz, Bauerngarten und Obstbaumgarten ist daher zu erhalten (es kann auf das Gutachten der NHK vom 14. Februar 2018 verwiesen werden).

Dies schliesst nicht aus, dass im rückwärtigen Bereich (im Bereich des Obstbaumgartens) ein Neubau erstellt werden kann, sofern dieser die Zonierung sichtbar (lesbar) belässt und diesbezüglich die gebührende Rücksichtnahme aufweist. Die Freifläche muss zur Wahrung der Sichtachsen gegen Nordosten in etwa bis zum Abschluss der Baumreihe auf der gegenüberliegenden Seite reichen, damit die Sichtachsen in genügendem Ausmasse gewahrt bleiben (es kann eine Linie von der Ecke Nord des Schutzobjekts bis zur nordöstlichen Ecke des Grundstücks Kat. Nr. 11707 gezogen werden; die strassenseitige Fläche ist freizuhalten).

Gefällte Bäume:

Die Grundeigentümerschaft hat das zu schützende Objekt (Obstbaumgarten) nachteilig verändert, indem diese eigenmächtig ca. sechs alte Obstbäume (z.T.: Hochstamm) gefällt hat. Diese Bäume sind angemessen durch einheimische Obstbäume zu ersetzen.

Interessenabwägung:

Die Unterschutzstellung des Vielzweckbauernhauses (inkl. seiner äusseren Erscheinung) kann sich im Sinne des Vorstehenden auf ein gewichtiges öffentliches Interesse stützen. Für die Grundeigentümerschaft resultieren daraus naturgemäss gewisse Nachteile. Ein Neubau kommt nicht mehr in Frage. Eine Renovation muss sodann mit dem Schutzzumfang verträglich sein. Eine zukünftige Nutzung des Gebäudes bleibt aber ohne Weiteres möglich. Insbesondere wird auch der Ökonomieteil einer Nutzung zugänglich sein, zumal der Schutzzumfang eine hinreichende Belichtung erlaubt. Das



öffentliche Interesse am Erhalt des Objekts überwiegt damit die Nachteile der Grundeigentümerschaft klar. Dazu im Detail was folgt:

Die Stube ist und bleibt als solche nutzbar und wird einer Wohnnutzung folglich auch zukünftig nicht entgegenstehen bzw. ist in diese voll integrierbar. Die Kachelöfen werden die effektive Wohnfläche leicht reduzieren, indem sie den Boden überstellen. Diese Fläche ist jedoch geringfügig. Die dadurch (oder sonst wie) entstehende Beeinträchtigung kann das öffentliche Erhaltungsinteresse nicht überwiegen. Zudem stellen die Kachelöfen dekorative, das Objekt aufwertende Elemente dar, was die Beeinträchtigung zumindest teilweise wieder ausgleicht (eine Unterschutzstellung wäre indes auch ohne diesen Ausgleich verhältnismässig). Die Wandschränke können zu gewissen Beeinträchtigungen in der Raumdisponierung und der Nutzung der Wohnfläche führen. Auch diesbezüglich handelt es sich um sehr untergeordnete Beeinträchtigungen. Zudem ist auch eine zeitgemässe Wohnnutzung mit der Nutzung von Schränken verbunden. Entsprechende Flächen müssten also ohnehin für Schränke bereitgestellt werden. Auch bei den Schränken handelt es sich wiederum um dekorative, aufwertende Elemente. Der Erhalt des Täfers wird die Nutzung nicht beeinträchtigen. Sodann lässt sich die räumliche Gliederung im Erdgeschoss in eine heutige Wohnnutzung integrieren. Im Obergeschoss steht der Eigentümerschaft die Wahl der Gliederung frei, was im Sinne des Verhältnismässigkeitsprinzips Flexibilität schafft.

Der Eisenherd könnte ebenfalls eine gewisse Beeinträchtigung in der Raumdisponierung darstellen. Der Stadtrat ist sich durchaus bewusst, dass der Herd nicht mehr dem heutigen Standard und den heutigen Anforderungen an Küchen in Wohnungen entspricht. Die Fläche, welcher der Herd in Anspruch nimmt, ist jedoch gering. Zudem kann der dekorative Herd, sollte er nicht mehr in Betrieb sein, durchaus als Abstellfläche oder dergleichen genutzt werden. Das öffentliche Interesse am Erhalt überwiegt auch hier klar. Der Aschebehälter im Keller beeinträchtigt lediglich die Kellernutzung, was kaum als Nachteil ins Gewicht fällt. Auch hier überwiegt das öffentliche Erhaltungsinteresse klar. Die Räucherammer im Dachgeschoss wird die Eigentümerschaft ebenfalls nicht in der Wohnnutzung beeinträchtigen.

Eine wirtschaftlich gute Nutzung des Ökonomieteils ist ohne Weiteres möglich, auch wenn die räumliche Gliederung beizubehalten und die Stalleinrichtung zu erhalten sowie sichtbar zu belassen ist. Dies zeigte sich anlässlich des Augenscheins vom 13. November 2018. Entsprechende Umbauvorhaben, welche ehemalige Ökonomieteile einer neuen Nutzung zuführen, haben diverse andere Eigentümer von geschützten Bauernhäusern in ähnlicher Form bereits umgesetzt. Dies würde vorliegend von der Eigentümerschaft indes eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Objekt voraussetzen, was bislang offensichtlich nicht erfolgte und bei der Eigentümerschaft durchaus einen gewissen Aufwand hervorrufen könnte. Dies wäre, falls sich dies tatsächlich bewahrheiten sollte, wiederum ein rein finanzielles Interesse, welches das öffentliche Interesse am Erhalt der Innenausstattung nicht überwiegen könnte.

Die Ausnützung des Schutzobjekts wird insgesamt nicht oder kaum verringert. Dies wäre aber auch nicht entscheidend, können doch wirtschaftliche Interessen der Eigentümerschaft das öffentliche Interesse im Allgemeinen nicht überwiegen (BGE 109 Ia 257, 263 E. 4d).

Die Zonierung der Umgebung (Hofplatz, Bauerngarten und Obstbaumgarten) ist beizubehalten. Dies schliesst eine wirtschaftlich gute Nutzung des Grundstücks indes auch in Zukunft nicht aus. Der Schopf kann durch einen Neubau ersetzt werden. Der Hofplatz befindet sich sodann entlang der Strasse. Es sind folglich keine Nachteile zulasten der Bauherrschaft erkennbar, welche die Massnahme (Erhalt Hofplatz) als unverhältnismässig erscheinen lässt. Zum Gartenbereich ist Folgendes zu sagen:



Eine in Grösse und Materialität zurückhaltende Überbauung des Bereichs des Obstbaumgartens, welche die Zonierung erkennbar belässt, bleibt möglich. Denkbar scheint etwa die Möglichkeit, einen Neubau mit zwei Wohnungen im Bereich des nördlichen Obstbaumgartens zu erstellen. Dabei ist zu bedenken, dass es (kernzonentypisch) ohnehin kaum möglich wäre, dass sich ein ausnutzungsoptimierter Neubau im Baumgartenbereich genügend einordnen könnte. Die Eigentümerschaft konnte entsprechend nie davon ausgehen, dass sich ein Bauprojekt am "Maximum" orientieren kann. Sofern überhaupt ein Ausnutzungsverlust resultiert, erwiese sich dieser als überschaubar, was dem öffentlichen Interesse am Erhalt des Freiraums geschuldet ist.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass der nun vorliegende Schutzzumfang verhältnismässig ist und sowohl den Interessen des Natur-, Heimat- und Ortsbildschutzes als auch den Interessen der Eigentümerschaft Rechnung trägt. Bei Inventarobjekten von vergleichbarer Bedeutung auf dem Stadtgebiet Dübendorfs wurde ebenfalls ein Schutzzumfang festgelegt, welcher die wertvollen Teile der äusseren Erscheinung, der Tragstruktur sowie der Innenräume umfasste, so beispielsweise bei den Objekten Tulpenstrasse 2/Wallisellenstrasse 33/35/37/39/41 (Inv.-Nr. 119) oder Klosterstrasse 1 (Inv.-Nr. 810). Bei diesen Objekten konnte jedoch mit der Grundeigentümerschaft eine einvernehmliche Lösung über den Schutzzumfang erzielt und dieser in einem Schutzvertrag festgehalten werden. Ein sanfter und rücksichtsvoller Umbau der Häuser konnte damit ermöglicht werden. Ein solcher Umbau ist auch beim vorliegenden Fall an der Alten Oberdorfstrasse 47 trotz Schutzzumfang weiterhin möglich. Das eingereichte Projekt (BBO 2017-0136) ist mit dem Schutzzumfang jedoch nicht vereinbar und kann folglich nicht bewilligt werden (dies erfolgt mittels einer separaten Verfügung).

Verfahren:

Staat und Gemeinden wird in § 209 f. PBG das Recht eingeräumt, vorsorgliche Schutzmassnahmen für ein Objekt des Natur- und Heimatschutzes anzuordnen, was mit Beschluss vom 17. Januar 2019 erfolgt ist. Dieser Beschluss diene dazu, schützenswerte Elemente, welche bewilligungsfrei hätten entfernt werden können, in ihrem Bestand zu schützen. Dies galt im vorliegenden Fall bei der Alten Oberdorfstrasse 47 insbesondere im Hinblick auf die Innenausstattung (z.B. Wand- und Deckentäfelung, Parkett).

Die vorsorgliche Schutzmassnahme war durch den Stadtrat anzuordnen und bewirkte ein sofortiges Veränderungsverbot, d.h. am Objekt dürfen ohne Bewilligung der anordnenden Behörde keine tatsächlichen Veränderungen vorgenommen werden. Des Weiteren sind das Gebäude und die dazugehörige Ausstattung inklusive Umschwung gehörig zu unterhalten und zu pflegen. Die vorsorgliche Schutzmassnahme gilt insbesondere auch für die Wohnräumlichkeiten und verlangt den sorgsamen Umgang mit den schützenswerten Bestandteilen der Innenausstattung. Von der Massnahme erfasst ist auch die Tragstruktur (gemauerte Wände, Holzkonstruktion und Dachstuhl) und die räumliche Gliederung.

Das Veränderungsverbot muss innert Jahresfrist durch eine dauernde Schutzanordnung (Schutzvertrag/-verfügung) abgelöst werden, andernfalls fällt es nach § 209 Abs. 3 PBG dahin. Der Schutz erfolgt u.a. durch Verfügung (§ 205 lit. c PBG) oder Vertrag (§ 205 lit. d PBG). Da eine Unterschutzstellung auf vertraglicher Basis (Schutzvertrag) in inhaltlichem Einvernehmen mit der Grundeigentümerschaft innert der erforderlichen Frist bei vorliegendem Objekt aufgrund der Vorgeschichte ausgeschlossen werden kann, ist die Unterschutzstellung mittels Stadtratsbeschluss gestützt auf § 205 lit. c und § 211 Abs. 2 PBG einseitig zu verfügen. Mit der Verfügung der Unterschutzstellung ist der Schutzzumfang (Schutzmassnahmen) zu definieren und nach erfolgter Rechtskraft im Grundbuch einzutragen. Rechtsmitteln gegen Schutzmassnahmen kommt von Gesetzes wegen keine aufschiebende Wirkung zu (§ 211 Abs. 4 PBG).



Beschluss

1. Das Gebäude Vers.-Nr. 477 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 11706 an der Alten Oberdorfstrasse 47 samt Teilen der Umgebung wird unter Schutz gestellt.
2. Der Schutzzumfang für das Objekt Inventar-Nr. 234, Alte Oberdorfstrasse 47, Dübendorf, Vers.-Nr. 477, auf Kat.-Nr. 11706, wird wie folgt festgesetzt:

Umgebung:

Die Zonierung in Hofplatz, Bauerngarten und Obstbaumgarten ist zu erhalten. Die Freifläche muss zur Wahrung der Sichtachsen gegen Nordosten in genügendem Ausmasse gewahrt bleiben. Der gepflästerte Vorbereich ist in seiner Substanz zu erhalten. Für gefällte Bäume ist angemessener Ersatz mit einheimischen Obstbäumen zu schaffen.

Äussere Erscheinung:

Das Vielzweckbauernhaus in seiner äusseren Erscheinung ist mitsamt den geschlossenen Dachflächen (Kernbau von 1848 und Quergiebelbau von 1927) zu erhalten.

Auf der Dachfläche über der Ostfassade (östliche Traufseite) des Ökonomieteils sind zur Belichtung Dachaufbauten möglich. Dachflächenfenster sind grundsätzlich ausgeschlossen. Entlüftungsleitungen sind zu bündeln und über einen gut gestalteten Dachauslass auf der strassenabgewandten Seite anzuordnen.

Die Süd- und Westfassade dürfen nicht verändert werden und sind inklusive dem Hauseingang, der Haustür, den Fenstern und den Jalousieläden in ihrer Substanz, Struktur und in ihrem Charakter zu erhalten. Bei der Nordfassade ist das Bruchsteinmauerwerk in seiner Substanz zu erhalten und sichtbar zu belassen. Die darüber liegende vertikale Holzschalung darf zur Belichtung in einem angemessenen Verhältnis durch eine offene Schalung ersetzt werden.

Auf der Ostseite ist für den rückwärtigen Schleppdachanbau des Ökonomiebereiches eine Neugestaltung möglich.

Für den nordwestlich anschliessenden Schopf (Vers.-Nr. 950) besteht kein Substanzschutz. Ein allfälliger Ersatzbau hat sich, mit Rücksichtnahme auf das geschützte Objekt, in Stellung und der äusseren Materialisierung am Bestand zu orientieren. Der Schopf darf im Rahmen der Kernzonenvorschriften umgebaut bzw. neu gebaut werden.

Tragstruktur und räumliche Gliederung:

Die Trag- und Stützstruktur beider Hausteile, bestehend aus gemauerten und ausgefachten Wänden, Holzkonstruktionen und Dachstuhl, sind in ihrer Substanz zu erhalten. Die originale räumliche Gliederung im Wohnhaus- und Ökonomie teil ist beizubehalten.

Innenräume und Ausstattung:

Im Wohnhaus ist die Stube mit ihrer originalen Ausstattung mit Wand- und Deckentäfelung, Wandschrank und der Kachelofen in seiner bauzeitlichen Struktur von 1847/48 sowie den vorhandenen historischen Ofenkacheln von 1847 zu erhalten. Weiter, am originalen Standort, zu erhalten sind der eiserne Kochherd in der Küche sowie der Jugendstil-Kachelofen im



Quertrakt von 1927. Im Quertrakt sind ebenfalls das Brüstungstäfer, der Wandschrank und ein allenfalls vorhandenes bauzeitlicheres Parkett zu erhalten.

Der gemauerte Aschenbehälter inkl. Eisentürchen im Keller wie auch die Räucherammer im Dachgeschoss sind zu erhalten.

Im Ökonomieteil sind die wesentlichen Teile der Stalleinrichtung wie Viehstand mit Ziegelboden, Futterkrippe mitsamt Holzgitter und Selbsttränkeanlage in integralen Teilen zu erhalten und sichtbar (bzw. ablesbar) zu belassen soweit eine zeitgemässe Nutzung damit nicht unverhältnismässig beeinträchtigt wird.

Das genannte 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 Charakter beeinträchtigt werden."

3. Einem allfälligen Rekurs gegen den vorliegenden Beschluss ist die aufschiebende Wirkung entzogen.
4. Dieser Beschluss ist öffentlich.
5. Dieser Beschluss ist nach den Bestimmungen von § 6 PBG zu publizieren. Mit dem Vollzug dieser Dispositivziffer wird die Stabsstelle Stadtplanung beauftragt.
6. Der Schutzzumfang gemäss Dispositiv-Ziff. 2 ist nach erfolgter Rechtskraft gestützt auf § 208 Abs. 2 PBG im Grundbuch anzumerken. Mit dem Vollzug dieser Dispositivziffer wird die Stabsstelle Stadtplanung beauftragt.
7. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen 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 angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Entscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Der Fristenlauf beginnt für die Eigentümer mit der Zustellung; für Dritte mit der Publikation.



Mitteilung durch Protokollauszug

- Konsortium Altes Oberdorf, c/o Höhn + Partner AG, Bettlistrasse 35, 8600 Dübendorf (eingeschrieben)
- RA Robert Hadorn, Hadorn Hollenstein Huber Jost Rechtsanwälte (H3J), Schanzeneggstrasse 1, Postfach 1813, 8027 Zürich (eingeschrieben)
- Alfred Bochsler, Riedacherstrasse 21, Riedt, 8173 Neerach (eingeschrieben)
- Martin Pfund, Lendisbühlstrasse 4, 8605 Gutenswil (eingeschrieben)
- BlueService AG, Roswiesenstrasse 102, 8051 Zürich (eingeschrieben)
- FineLine ag, Ueberlandstrasse 199a, 8600 Dübendorf (eingeschrieben)
- Stadtplanung, Sekretariat Stadtbildkommission
- Gemeinderatssekretariat - z. H. des Gemeinderates (öffentlicher Beschluss)
- Akten (BG 2017-0136)

Stadtrat Dübendorf

André Ingold
Stadtpräsident

Martin Kunz
Stadtschreiber