



Protokollauszug des Gemeinderats

Sitzung vom 10. Februar 2021

18 Liegenschaft Allenbergstrasse 66, Assek.-Nr. 84; Wohnhaus / Kommunale Denkmalpflege; Unterschutzstellung im Sinne von § 205 lit. c) PBG / öffentlich

1 Ausgangslage

Die Eigentümerschaft beabsichtigt die Liegenschaft zu verkaufen und reichte deshalb am 18. April 2020 ein Provokationsbegehren bei der Gemeinde Männedorf ein. Gestützt auf § 213 Planungs- und Baugesetz (PBG) ersucht die Eigentümerschaft mit ihrem Schreiben den Gemeinderat Männedorf um einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit und den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen der Liegenschaft Kat.-Nr. 6661 mit Gebäude Assek.-Nr. 84. Dies auch, um festzustellen, welche Veränderungen am Bestand zulässig sind. Das Objekt ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Objekte der Gemeinde Männedorf aufgeführt (Objekt-Nr. VIII-424) und als kommunal bedeutsam klassifiziert.

Für die genauen Abklärungen über die Schutzwürdigkeit gab die Gemeinde bei Vestigia GmbH, Schiffflände 10, 8001 in Zürich ein unabhängiges Fachgutachten in Auftrag, mit der Bitte, die folgenden Fragen zu beantworten:

- Handelt es sich beim Gebäude Assek.-Nr. 84 um ein Schutzobjekt?
- Wenn ja, wie ist das Objekt einzustufen?
- Wenn ja, was ist schutzwürdig?

Nach einem Augenschein am 9. Juni 2020 und weiteren erforderlichen Abklärungen "Bestand und Zustand der Konstruktionen in Holz" in Zusammenarbeit mit Ambrosius J.R. Widmer, Zimmermeister, gepr. Restaurator im Holzbau, NDS FH/BFH Denkmalpflege und Umnutzung, Büntenmatt 11, 6060 Sarnen kam die Gutachterin Kristina Kröger in ihrem Gutachten vom 2. September 2020 sowie der Aktennotiz vom 27. Juli 2020 von Ambrosius J.R. Widmer zum Schluss, dass es sich bei der Liegenschaft Allenbergstrasse 66 eindeutig um ein kommunales Schutzobjekt handelt (§203 Abs. 1 lit. d PBG). Im Weiteren wurde bei diesem Augenschein festgestellt, dass auch die Scheune, die bis anhin nicht im Inventar der schützenswerten Objekte der Gemeinde Männedorf aufgeführt war, als bedeutsam klassifiziert werden muss und zum Ensemble der Liegenschaft Allenbergstrasse 66 gehört. Einen weiteren Diskussionspunkt beinhaltete die Eiche, die mit Gemeinderatsbeschluss vom 12. September 2018 unter Schutz gestellt wurde. Dieses Thema ist allerdings nicht Bestandteil dieser Schutzabklärung, es wird jedoch nach Rücksprache mit dem Ressortvorsteher, Gemeinderat Thomas Lüthi abgeklärt, ob die Rissbildungen an verschiedenen Bauteilen der Liegenschaft Allenbergstrasse 66, durch das Wurzelwerk der Eiche entstanden sind.

Nach diversen Anstrengungen und Fristansetzungen konnte leider mit dem Eigentümer, Robert Niquille respektive dessen Stellvertreter RA Sollberger kein verwaltungsrechtlicher Vertrag unterzeichnet werden. Aus diesem Grund ist der Fall – auch unter Berücksichtigung der Behandlungsfrist von einem Jahr – mittels Verfügung abzuschliessen.

2 Zuständigkeit und Bezug zur Strategie

Der Antrag stützt sich auf § 203 ff des Planungs- und Baugesetzes über den Natur- und Heimatschutz (PBG).

Für den Beschluss ist gemäss Art. 17. lit. 10 der Gemeindeordnung der Gemeinderat zuständig.

3 Erwägungen

Denkmalpflegerische Würdigung

Das historische Weinbauernhaus aus dem Jahr 1683 gehört zur ältesten Bebauungsstruktur des historischen Weilers Allenberg. Dieser gehört zu einer beachtlichen Vielzahl von kleinen Weilern, die das Siedlungsgebiet von Männedorf im 17. und 18. Jahrhundert wesentlich prägten. Das Weinbauernhaus und die Scheune stehen leicht versetzt an der Strasse. Gegen Nordwesten verläuft der Saurenbach und seitlich und rückseitig schliesst sich eine grosse Grünfläche mit historischer mächtiger Stieleiche an. Die Gebäude stehen an der Hangkuppe des leicht gegen Süden abfallenden Geländes. Als einer der ältesten Bauten innerhalb des Weilers Allenberg ist das Gebäude Allenbergstrasse 66 siedlungshistorisch höchst bedeutsam.

Zusammen mit der nördlichen dazugehörigen Scheune von 1858 bildet das Wohnhaus ein räumlich prägendes Element im Strassenraum der Allenbergstrasse und für das Ortsbild des Weilers. Zusammen mit dem mächtigen Gebäude an der Allenbergstrasse 61 bilden die Nummern 62 und 66 den nördlichen Auftakt in den historischen Weiler, dessen historische Bebauung sich mit den Bauten an der Allenbergstrasse 61, 65 69 und 70 fortsetzt. Das Wohnhaus und die Scheune sind daher von hohem räumlichem und ortsbildprägendem Wert.

Als historisches Weinbauernhaus von 1683 gehört das Gebäude zu den ältesten in Männedorf vorhandenen Weinbauernhäusern, die sich zudem mit einem sehr hohen Anteil an historischer Struktur und Substanz sowie Ausstattungselementen erhalten haben. Es ist daher bauhistorisch höchst wichtig. Architektonisch repräsentiert das Gebäude ein typisches Bauernhaus aus der Zürichsee Region des 17./18. Jahrhunderts, das sich als Riegelbau über massivem Sockel erhebt und zum Teil mit Steinbauweise verbunden ist. Diese Grundstruktur ist heute mehrheitlich vorhanden, allerdings ist das heutige äussere Erscheinungsbild durch die Fassadenrenovation und die westliche Umgestaltung des Eingangs in den 1960er/1970er Jahren geprägt.

Aufgrund des sehr hohen siedlungshistorischen, räumlichen, ortsbildprägenden sowie bauhistorischen und bedeutenden architektonischen Werts sind das Wohnhaus und die Scheune als Teil der historischen Baugruppe aus denkmalwissenschaftlichen Aspekten schutzwürdig.

1. Schutzzumfang

Situation/Umgebung: Die räumliche Struktur, das prägende Volumen und der Standort des Wohnhauses und der Scheune sind zu schützen.

Die südliche Freifläche ist soweit zu erhalten, als die Wirkung der historischen Baugruppe bestehen bleibt.

Äusseres

Das äussere Erscheinungsbild der Gebäude ist zu erhalten. Dazu zählen:

- die Gebäudestruktur des Wohnhauses;
- das äussere Erscheinungsbild des Wohnhauses mit den Fassaden in Substanz und Struktur und mit der historischen Form und Gestaltung des Daches;
- die historischen Aussenmauern des Wohnhauses mit den historischen Fenster- und Türöffnungen in Holz und Stein gerahmt; der Kellereingang mit Jahreszahl sowie die ostseitige historische Eingangstür;
- die Gebäudestruktur der Scheune mit ihrem äusseren Erscheinungsbild ist strukturell sowie substanziell im Sockel mit den historischen Öffnungen zu erhalten;
- die Form Scheunendaches.

Eine Aussendämmung, welche die bestehenden Fassadendicke übersteigt, ist nicht möglich. Bei einer allfälligen Erneuerung der äusseren Beschichtungen (Putze, Farben, etc.) sollte wenn möglich der bauzeitliche Verputz in Farbe und Materialität Vorbild sein. Zu erhalten sind die Form und die Materialität der Dächer. Eine zweckmässige Dämmung der Dächer (innen) unter Berücksichtigung der bauzeitlichen Detailsbildung ist möglich.

Inneres Wohnhaus und Scheune: Das Gebäudeinnere des Wohnhauses bezeugt heute ein gewachsenes Baudenkmal seit dem 17. Jahrhundert und das der Scheune den weitgehend bauzeitlichen Zustand von 1858. Zu erhalten sind:

- die historische Trag- und Stützkonstruktion des Wohnhauses und der Scheune;
- die Lage der vertikalen Erschliessungen des Wohnhauses;
- die Lage der Geschossdecken des Wohnhauses;
- das historische Dachwerk des Wohnhauses und der Scheune;
- die historische Stube im Wohnhaus mit ihren Ausstattungselementen wie Felderdecke, Buffet, Schubladenstock und Kachelofen;
- Der historische Kernbereich des Kellers mit historischer Balkendecke, Stützkonstruktion, Steinplattenboden und gartenseitigem Ausgang.

Generell kann das Innere des Wohnhauses und der Scheune zeitgemäss verändert und umgenutzt werden, sofern das oben genannte Schutzziel gewährleistet bleibt.

Veränderungsmöglichkeiten: Veränderungen am Wohnhaus und der Scheune sind unter Berücksichtigung objektspezifischer Detailausbildungen möglich, sofern sie der Rekonstruktion respektive Wiederherstellung eines früheren, historischen Zustandes dienen oder im Sinne einer qualitätsvollen Fortsetzung der Baugeschichte als gerechtfertigt erscheinen. Ansonsten kann über allfällige weitere, nicht erkennbare, schutzwürdige Bau- und Ausstattungselemente des Innern erst nach entsprechenden Sondierungen entschieden werden.

Am Äusseren und Inneren des Wohnhauses sowie der Scheune dürfen an der geschützten Bausubstanz keine baulichen Änderungen vorgenommen werden, die den Charakter und die Wirkung der Gesamtbauten und der Baugruppe beeinträchtigen oder substanziell gefährden. Anpassungen an die zeitgemässen Bedürfnisse bleiben – unter Vorbehalt der einschlägigen planungs- und baurechtlichen Vorschriften – gewährleistet.

Das Gutachten inkl. Schutzprioritäten von Vestigia GmbH vom 2. September 2020, Schifflande 10, 8001 Zürich bildet die Basis für diese Verfügung.

Mitberichte

Das Geschäft benötigt keine Mitberichte.

4 Finanzen und Folgekosten

Das Geschäft hat keine direkten finanzrechtlichen Auswirkungen. Die Aufwendungen für Gutachten, Publikation, Grundbucheinträge und allfällige Anwalts- und Gerichtskosten werden der laufenden Rechnung 2020/2021, 310200 respektive 313201, 313202/58210 Denkmalpflege, belastet.

5 Submission

Das Geschäft hat keine submissionsrechtlichen Auswirkungen.

6 Öffentlichkeit

Der Beschluss ist per sofort öffentlich.

7 Kommunikation und Publikation

Der Beschluss wird auf der Website veröffentlicht.

Die amtliche Publikation wird auf der Webseite und im Amtsblatt des Kantons Zürich publiziert.

8 Dispositiv und Verteiler

Der Gemeinderat

b e s c h l i e s s t:

1. Die Gebäude (Hauptgebäude und Scheune) an der Allenbergstrasse 66 und 62, Assek.-Nr. 84 und 85, Kat.-Nr. 6661, erfüllen die Kriterien, die gemäss § 203 PBG an ein Schutzobjekt gestellt werden. Die Gebäude sind mitsamt ihrer Umgebung als wichtiger Zeuge einer ortsbaulichen, geschichtlichen und baukünstlerischen Epoche zu werten und sind wesentliche räumliche Elemente mit hohem Situationswert an der Allenbergstrasse. Die Gebäude Inventar-Nummer VIII-424, Assek.-Nr. 84 an der Allenbergstrasse 66 sowie die Scheune Assek.-Nr. 85 an der Allenbergstrasse 62 (die Scheune war bis anhin nicht im Inventar enthalten) werden gemäss § 205 lit. c) PBG durch Verfügung als Ensemble unter Schutz gestellt.
2. Änderungen des Schutzzumfangs bedürfen der Genehmigung des Gemeinderats. Geringfügige Veränderungen können dagegen im Einvernehmen mit der Baubehörde Männedorf vorgenommen werden. Es wird empfohlen eine Fachperson aus dem Bereich Denkmalpflege beratend beizuziehen.
3. Die jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft Kat.-Nr. 6661 dürfen ohne Zustimmung der Gemeinde Männedorf keine baulichen Änderungen an den beiden bestehenden Gebäuden und den geschützten Teilen vornehmen, die das Schutzziel tangieren. Die unter Schutz gestellten Gebäude bzw. Teile davon dürfen nicht abgebrochen werden. Die jeweiligen Eigentümer sind verpflichtet, die Gebäude dauernd in gutem Zustand zu erhalten und auf ihre Kosten zu unterhalten.
4. Nach Eintritt der Rechtskraft dieses Beschlusses wird das Grundbuchamt Männedorf eingeladen, zu Lasten des Grundstücks Kat.-Nr. 6661 eine "Beschränkung für bauliche Änderungen" und ein "Verbot für Gebäudeabbruch" öffentlich-rechtlich anzumerken. Die Kosten für den Grundbuchauszug gehen zu Lasten der Gemeinde Männedorf.
5. Der Beschluss wird als Folge des zu beachtenden Verbandsbeschwerderechts im Amtsblatt des Kantons Zürich und im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde Männedorf, Webseite veröffentlicht.
6. Gegen diesen Beschluss kann innert dreissig Tagen, von der Publikation bzw. Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Einem Rekurs wird die aufschiebende Wirkung entzogen. Die in dreifacher Ausfertigung 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 Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

7. Mitteilung durch den Fachbereich Hochbau durch Protokollauszug an:
 - Robert Niquille, Grundeigentümer, Ahornweg 8, 3125 Toffe, (eingeschrieben)
 - Juan Higuero (Makler) Kirchlindachstrasse 2, 3052 Zollikofen
 - Vestigia GmbH, Schiffflände 10, 8001 Zürich
8. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Felix Müller, Mitarbeiter a.i., Hochbau
 - Martin Laubscher, Fachbereichsleiter Hochbau
 - Brigitta Baumann, Sachbearbeiterin Hochbau
 - Akten VIII-424
 - Akten Assek.-Nrn. 84 und 85

Für den Protokollauszug



Jürg Rothenberger
Gemeindeschreiber